

CONCEPT KOOPVEREENKOMST VOOR WONINGBOUW

KOOPVEREENKOMST

tussen de gemeente Alphen aan den Rijn en met betrekking tot

Inleiding

Hierbij treft u aan de **Basiskoopovereenkomst voor Woningbouw van de gemeente Alphen aan den Rijn**.

Als u een koopovereenkomst met de gemeente sluit voor een onroerende zaak dan zijn er **altijd** bepalingen uit deze basisovereenkomst op uw koopovereenkomst van toepassing.

Het resultaat van de onderhandelingen wordt door de gemeente neergelegd in een concept koopovereenkomst. De koopovereenkomst zal u ter ondertekening worden aangeboden onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit betekent dat nadat de koopovereenkomst door u is ondertekend, de koopovereenkomst ter besluitvorming aan het college van burgemeester en wethouders zal worden voorgelegd. Indien het college van burgemeester en wethouders het besluit tot verkoop heeft genomen zal de koopovereenkomst door de gemeente worden ondertekend.

Op basis van de getekende koopovereenkomst zal de notariële akte van levering opgesteld worden door de door u aangewezen notaris. Na de ondertekening van de koopovereenkomst zijn zowel de verkoper als de koper gehouden alle medewerking te verlenen aan het tot stand komen van de levering van de onroerende zaak en de daarvoor benodigde notariële akte van levering.

Definities

Basiskoopovereenkomst: de voorliggende schriftelijke basisvoorwaarden van de gemeente Alphen aan den Rijn die van toepassing als de gemeente grond ten behoeve van woningbouw verkoopt zonder een aanbestedingsprocedure te volgen.

Beperkt gebruiksrecht: onder een beperkt gebruiksrecht worden de navolgende rechten begrepen: vruchtgebruik, gebruik en bewoning, erfdienstbaarheid, erfpacht, opstalrecht en appartementsrecht.

Derdenbeding: het beding dat de koper bij overdracht van de onroerende zaak, op straffe van een boete, ten behoeve van de gemeente bepaalde verplichtingen, onder gelijkbeding, aan zijn verkrijgers zal opleggen.

Erfdienstbaarheid: een last (d.w.z. iets dulden of niet doen), waarmee een onroerende zaak – het dienende erf – ten behoeve van een andere onroerende zaak – het heersende erf – is bezwaard.

Gemeente: de verkopende partij, ofwel de gemeente Alphen aan den Rijn.

Grond: de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst.

Ingebrekestelling: een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.

Ingebruikneming: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afscheiding omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek, voor rekening van de koper, maar in opdracht van de gemeente, valt hier echter niet onder.

Juridische levering: het ondertekenen van de notariële akte door partijen, gevolgd door de inschrijving daarvan in de openbare registers.

Koop: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen.

Koopovereenkomst: de op schrift gestelde, tot levering verplichtende en door partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop, waarin de van toepassing verklaarde bepalingen van deze basiskoopovereenkomst zijn opgenomen.

Koopprijs: de overeengekomen prijs voor de onroerende zaak, zoals vermeld in de koopovereenkomst.

Koper: de (rechts)persoon die als zodanig vermeld staat in de koopovereenkomst.

Kwalitatieve verplichting: een in de koopovereenkomst bedongen verplichting om iets te gedogen of na te laten (oftewel te dulden of niet te doen) ten aanzien van de onroerende zaak, welke verplichting door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers, zal overgaan op derden die de onroerende zaak of een recht tot gebruik daarop zullen verkrijgen.

Notariële akte: de voor overdracht vereiste door de notaris op schrift gestelde akte van levering.

Onroerende zaak: de grond en/of de opstallen die het object van de koopovereenkomst vormt/vormen.

Opstallen: de op, in of boven de grond aanwezige gebouwen, werken of beplantingen.

Overdracht: de juridische eigendomsovergang van een onroerende zaak door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.

Partijen: de gemeente en de koper gezamenlijk.

Persoonlijk gebruiksrecht: onder persoonlijke gebruiksrechten worden begrepen huur en ingebruikgeving.

Vervreemden: juridische of economische eigendomsovergang, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur of pacht of anderszins in gebruik geven.

Wettelijk rentepercentage: het rentepercentage, dat de schuldeiser in rekening mag brengen, wanneer de schuldenaar nalatig is te betalen en waarvan de hoogte periodiek door de rijksoverheid wordt vastgesteld, zoals vermeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek (i.g.v. een particulier) c.q. artikel 1:19a Burgerlijk Wetboek (i.g.v. een bedrijf).

De gemeente Alphen aan den Rijn, in deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, hierna te noemen

“de gemeente”,

en

....., gevestigd, te, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder dossiernummer, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de, handelend in functie van (**gegevens invullen**), hierna te noemen

“de koper”,

Hierna gezamenlijk “**partijen**” genoemd

Overwegende dat:

- *(verwijzen naar onderhandelingskader)*
- *(verwijzing naar eventueel voorafgaande genomen stappen)*
- *(verwijzing naar eventueel nog te nemen stappen)*
(OP PROCESNIVEAU, GEEN INHOUDELIJKE AFSPRAKEN MEENEMEN IN DE OVERWEGINGEN)
- partijen thans overeenstemming hebben bereikt over de voorwaarden, waaronder de verkoop van perceel/percelen **(doorhalen wat niet van toepassing is)** bouwterrein zal plaatsvinden.

Zijn het volgende overeengekomen:

De gemeente verklaart, onder het voorbehoud van overeenkomstige besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders, hierbij te hebben verkocht aan de koper, die verklaart te hebben gekocht van de gemeente perceel/percelen **(doorhalen wat niet van toepassing is)** bouwterrein, zoals op als bijlage I aan deze overeenkomst gehechte tekening de dato met kenmerk, met eenkleur aangegeven, ter grootte van circam², kadastraal bekend gemeente, sectie., nummer.....**(geheel/gedeeltelijk doorhalen wat niet van toepassing is)**, plaatselijk bekend, hierna te noemen “het verkochte” voor de koopprijs van € (zegge euro), prijspeil..... **(gegevens invullen)**

Het verkochte kwalificeert als ‘bouwterrein’ in de zin van artikel 11 lid 1 sub a ten eerste in verband met lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Daarom wordt de koopprijs verhoogd met omzetbelasting.**of**

De gemeente garandeert dat wegens de levering van het gekochte geen omzetbelasting is verschuldigd, aangezien zij weliswaar ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 maar het gekochte geen bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 1 sub a ten eerste in verband met lid 4 van die wet. **(doorhalen wat niet van toepassing is)**

Partijen verklaren ten volle bekend te zijn met hetgeen hierboven omschreven is, zodat zij daarvan geen nadere omschrijving verlangen.

Partijen verklaren deze overeenkomst van koop en verkoop (hierna te noemen “**de overeenkomst**”) te hebben aangegaan onder de volgende voorwaarden en bedingen.

Artikel 1

1. Het verkochte wordt geleverd in de staat, waarin het zich ten tijde van de juridische levering bevindt. Het verkochte wordt verkocht vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen. Onverminderd het hiervoor vermelde staat de gemeente ervoor in, dat er op het verkochte geen lasten en beperkingen rusten, welke voortvloeien uit feiten, die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, maar die ten tijde van de ondertekening van de overeenkomst niet waren ingeschreven.
2. Na realisering van de op het verkochte te stichten bebouwing zal de gemeente het openbaar gebied woonrijp maken.

3. Met inachtneming van het hierna in lid 4 van dit artikel bepaalde verleend over- of ondermaat van het verkochte aan geen van partijen enig recht.
4. Totdat het verkochte in eigendom is overgedragen, kan de gemeente, zonder dat verrekening zal plaatsvinden, de grenzen en oppervlakte van het verkochte tot een maximum van 1% meer of minder dan de in de overeenkomst vermelde oppervlakte herzien indien en voor zover:
 1. noodzakelijk in verband met de situering van de bebouwing en/of in verband met de vaststelling van grenzen van wegen en andere openbare voorzieningen en
 2. de realisatie van het bouwplan van de koper op het verkochte mogelijk blijft zonder aanpassingen of extra kosten en verder op geen enkele wijze wordt beperkt.

Artikel 2

1. Omtrent de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond, is een bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740, "Bodem-Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek".

De resultaten van dit verkennend milieukundig bodemonderzoek zijn vastgelegd in het aan beide partijen bekende rapport met projectnummer d.d. van uit.....(**gegevens invullen**), welk rapport deel uitmaakt van de overeenkomst. In dit rapport wordt geconcludeerd (**conclusie opnemen**). Het inhoudelijk deel van het rapport is als bijlage III aan de overeenkomst gehecht.

2. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden in ieder geval niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen en/of struiken, noch de aanwezigheid van andere omstandigheden die de draagkracht van de grond beïnvloeden.
3. Partijen gaan er – gelet op de resultaten van het verrichte onderzoek – van uit dat er geen sanering noodzakelijk is.
4. Voor de datum van verlijden van de notariële akte zou, op grond van nieuwe gegevens, kunnen blijken van de aanwezigheid van stoffen van een
 - aard,
 - concentratie en
 - diepte van voorkomen,dat sprake is van een zodanig gevaar voor volksgezondheid en milieu dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt.

In dat geval treden partijen in overleg om te bezien, of er een voor beide partijen aanvaardbare regeling van de dan ontstane situatie kan worden overeengekomen. Indien partijen binnen drie maanden na constatering van de aanwezigheid van de in de voorgaande alinea van deze bepaling bedoelde stoffen geen overeenstemming bereiken over een regeling, is iedere partij gerechtigd de overeenkomst te ontbinden. In geval van ontbinding van de overeenkomst om bovengenoemde reden zijn partijen elkaar over en weer geen schadevergoeding – hoe ook genaamd – verschuldigd .
5. Ingeval van ontbinding van de overeenkomst om de in lid 4 van dit artikel genoemde reden zal de gemeente de door de koper verstrekte bankgarantie voor 10% van de koopprijs binnen 30 dagen aan koper retourneren.
6. De koper kan de gemeente niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade

ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit het in lid 1 van dit artikel vermelde rapport blijkt.

7. Het feit dat de bodem geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming, biedt geen garantie dat de kwaliteit zodanig is, dat uitkomende grondsoorten zonder meer als voor het beoogde gebruik geschikt kunnen worden getransporteerd naar andere percelen.

Artikel 3

- 1 Bij de ondertekening van de overeenkomst door de koper dient de koper aan de gemeente een onvoorwaardelijke en onherroepelijke bankgarantie voor 10% van de koopprijs te overleggen. De koper ontvangt hiervoor geen rekening van de gemeente.
- 2 **Facultatief** De totale koopprijs, ad. €(exclusief omzetbelasting) zal vanaf **datum invullen** tot aan het feitelijke moment van afname van de grond, zijnde de datum van juridische levering, worden geïndexeerd op basis van de BDB- maandindex voor Eengezinswoningen-Nieuwbouw.
3. De totale, geïndexeerde (**doorhalen indien niet van toepassing**) koopprijs inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting (**doorhalen indien niet van toepassing**), moet worden voldaan voor juridische levering middels storting op de rekening derdengelden van de behandelend notaris, doch uiterlijk **datum invullen**. De gemeente zendt voor dit bedrag een factuur naar de koper.
4. Indien juridische levering en de daarmee samenhangende betaling van de geïndexeerde (**doorhalen indien niet van toepassing**) koopprijs niet op uiterlijk **datum invullen** plaatsvindt en dit de koper verwijtbaar is, is de koper verplicht over het verschuldigde bedrag van de geïndexeerde (**doorhalen indien niet van toepassing**) koopprijs rente te betalen tegen het wettelijk rentepercentage, , te berekenen over het tijdvak, gelegen tussen de datum waarop uiterlijk betaald had moeten worden **datum invullen** en de datum van betaling bij latere juridische levering.
Het verkochte zal door de koper **niet** gefaseerd mogen worden afgenomen.
5. Indien de koper kan aantonen niet tot het afnemen van het verkochte te kunnen overgaan op grond van hem niet verwijtbare omstandigheden, is hij gerechtigd de overeenkomst te ontbinden. Partijen zijn elkaar alsdan over en weer geen schadevergoeding – hoe ook genaamd – verschuldigd. De gemeente zal alsdan de door de koper verstrekte bankgarantie voor 10% van de koopprijs binnen 30 dagen aan hem retourneren. De koper is in deze situatie nietgerechtigd tot gedeeltelijke ontbinding.
6. Ingeval van gemeentezijde geen bestuurlijk besluit tot deze verkoop wordt genomen, als gevolg waarvan deze voorgenomen verkoop geen doorgang kan vinden, zal de gemeente de door de koper verstrekte bankgarantie voor 10% van de koopprijs binnen 30 dagen aan hem retourneren.

Artikel 4

1. De koper is voornemens op het verkochte .. woningen te bouwen zoals omschreven in bijlage IV van de overeenkomst en conform omgevingsvergunning V.....
.(gegevens invullen indien bekend, zo niet kenmerk schrappen).
- 2 **Facultatief (ingeval van appartementen)** Indien als gevolg van de eigen energieafname danwel ten behoeve van het openbare energienet een transformatorstation noodzakelijk is, moet een in pandige transformatorruimte beschikbaar worden en

blijven gesteld aan het energiebedrijf. De transformatorruimte moet aan de zijde van **(invullen)** zijn ontsloten en te allen tijde vanaf **(invullen)** bereikbaar zijn voor de nutsbedrijven.

3. **Facultatief** De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 2 van dit artikel in de transformatorruimte is aangebracht niet te doen verwijderen. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, hebben of vernieuwen van de inrichting van de transformatorruimte, zal door de eigenaar van het transformatorstation voor diens rekening worden hersteld of – indien de koper dit wenst – aan de koper worden vergoed.
4. De koper dient een afbouwgarantie te sluiten met het doel – bij realisering van het in lid 1 van dit artikel bedoelde bouwplan – de afbouw van de woningen te garanderen. De koper dient het afsluiten van bedoelde afbouwgarantie aan te tonen bij de gemeente voor de juridische levering van het verkochte.

Artikel 5

De gemeente verleent aan de koper geen toestemming om het verkochte – vooruitlopend op de juridische levering van het verkochte – op enigerlei wijze in gebruik te nemen. Het uitvoeren van een sonderingonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek, voor rekening van de koper, maar in opdracht van de gemeente, valt hier niet onder. Mocht de koper toch overgaan tot ingebruikname van het verkochte voor juridische levering, dan zijn de mogelijke (financiële) gevolgen daarvan voor zijn rekening en risico.

Artikel 6

De koper is, onverlet het bepaalde in artikel 9 van de overeenkomst, verplicht tot afname van het verkochte, indien gemiddeld **gegevens invullen** van de door hem te realiseren bebouwing, als bedoeld in artikel 4 van deze overeenkomst, onvoorwaardelijk – met uitzondering van de verwerving van het verkochte door de koper – is verkocht.

Artikel 7

De koper dient – bij realisering van het in artikel 4 van de overeenkomst bedoelde bouwplan –, alvorens over te gaan met de start van de bouw de exacte situering van het gebouw voor de eerste maal voor rekening van de gemeente en bij een eventuele verstoring van de in eerste instantie aangegeven situering, waardoor een tweede (en volgende) aanwijs noodzakelijk wordt, voor rekening van de koper te laten aanwijzen door het team Geo-informatie van de gemeente.

Artikel 8

1. Indien de koper niet binnen zes maanden na juridische levering van het verkochte is gestart met de bouw van de op het verkochte te realiseren bebouwing, als bedoeld in artikel 4 van de overeenkomst, dient hij het verkochte in ongeroerde en onbelaste staat aan de gemeente terug te leveren. Deze teruglevering geschiedt tegen een marktconforme koopprijs. De kosten, die zijn verbonden aan deze teruglevering, zijn voor rekening van de koper.
2. Indien de koper meent, dat er sprake is van niet-verwijtbaarheid, dient hij die niet-verwijtbaarheid onmiddellijk na ommekomst van de in lid 1 van dit artikel vermelde termijn van zes maanden schriftelijk aan te tonen.

Indien het niet starten van de bouw de koper aantoonbaar niet kan worden verweten, dient hij de gemeente tevens te verzoeken:

- ofwel medewerking te verlenen aan teruglevering. De gemeente kan aan haar medewerking voorwaarden verbinden. Het verkochte dient in ieder geval in ongeroerde en onbelaste staat aan de gemeente terug te worden geleverd;
- ofwel eenmalig een nadere termijn overeen te komen, waarbinnen met de bouw van het woningbouwprogramma zal worden gestart. Indien partijen geen overeenstemming over de nadere termijn bereiken, wordt een nadere termijn aangehouden van 6 maanden. Mocht start van de bouw binnen die (overeengekomen) nadere termijn niet plaatsvinden, dan dient teruglevering van het verkochte aan de gemeente in ongeroerde en onbelaste staat plaats te vinden.

In beide gevallen zal de door de gemeente te betalen koopprijs bij teruglevering marktconform zijn en zijn de kosten, verbonden aan deze teruglevering, voor rekening van de koper.

Indien de koper in de in dit lid bedoelde situatie niet tijdig een verzoek als bedoeld in de voorgaande alinea aan de gemeente voorlegt, is hij verplicht het verkochte aan de gemeente terug te leveren in ongeroerde en onbelaste staat. Het in de voorgaande alinea bepaalde omtrent de koopprijs en de kosten van teruglevering is alsdan van overeenkomstige toepassing.

Artikel 9

De notariële akte van levering zal – met inachtnaam van het bepaalde in artikel 6 van deze overeenkomst – worden verleden zo spoedig mogelijk nadat:

- het bestuurlijk besluit tot verkoop is genomen en
- de koper de aan de gemeente verschuldigde **(facultatief: geïndexeerde)** koopprijs de daarover verschuldigde omzetbelasting en de eventueel verschuldigde rente **(ob en rente: doorhalen indien niet van toepassing)** op de rekening derdengelden van de notaris heeft voldaan en
- de koper schriftelijk heeft aangetoond bij de gemeente, dat hij een afbouwgarantie als bedoeld in artikel 4, lid 4 van deze overeenkomst heeft afgesloten en
- de koper beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning.

Artikel 10

Het verlijden van de notariële akte van levering zal plaatsvinden ten overstaan van een notaris van notariskantoor te **(naam notaris op te geven door koper, na invullen deze tekst weghalen).**

Artikel 11

De kosten van de notariële akte van levering en tengevolge van de overdracht eventueel te heffen belastingen en rechten, alsmede kosten van kadastrale opmeting, zijn voor rekening van de koper.

Artikel 12

De zakelijke lasten en belastingen van het verkochte komt voor rekening van de koper met ingang van de datum, waarop de notariële akte van levering wordt gepasseerd. Bij de notariële akte van levering vindt derhalve een verrekening plaats van de in het lopende kalenderjaar reeds voldane of nog te betalen zakelijke lasten en belastingen.

Artikel 13

Indien:

- voor het verlijden van de notariële akte van levering:
executoriaal beslag op roerende of onroerende zaken van de koper wordt gelegd (mits dat gevolgen heeft of kan hebben voor de realisatie van de op het verkochte te stichten bebouwing), of aan de koper surséance van betaling wordt verleend, of de koper in staat van faillissement worden verklaard, of – wanneer de koper een rechtspersoon is – tot ontbinding van de koper wordt besloten **(laatste punt doorhalen indien niet van toepassing)**, of
- door nalatigheid van de koper de notariële akte van levering, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 9,10 en 11 van de overeenkomst niet is verleden binnen 2 jaren nadat het bestuurlijk besluit tot verkoop is genomen,
heeft het college van burgemeester en wethouders, na ingebrekestelling en derhalve zonder rechterlijke tussenkomst, de bevoegdheid zijn besluit tot verkoop in te trekken; door die intrekking zal deze overeenkomst ontbonden zijn, met dien verstande dat het hierna in dit artikel bepaalde van kracht blijft.

Wanneer het college van burgemeester en wethouders van deze bevoegdheid gebruik maakt, is de koper aan de gemeente een bedrag verschuldigd gelijk aan 10 % van de koopprijs exclusief omzetbelasting **(doorhalen indien niet van toepassing)** als schadevergoeding. De door de koper voor dit bedrag verstrekte onvoorwaardelijke en onherroepelijke bankgarantie, als genoemd in artikel 3, lid 1 van de overeenkomst, zal in dat geval door de gemeente worden verzilverd, waardoor het ingevolge de vorige zin door de koper aan de gemeente verschuldigde zal zijn voldaan.

Artikel 14

1. De overeenkomst is van rechtswege ontbonden, indien aan de koper na het verstrijken van de daarvoor geldende wettelijke termijnen, geen omgevingsvergunning is verleend danwel deze na verlening niet onherroepelijk wordt, beide door oorzaken, die niet aan hem zijn toe te rekenen. Alsdan zal de gemeente de door de koper verstrekte bankgarantie voor 10% van de koopprijs binnen 30 dagen aan hem retourneren.
2. De overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde, dat de provincie Zuid-Holland deze transactie heeft goedgekeurd in het kader van de Wet Algemene regels herindeling.
NB: voorwaarde geldt tot het moment, waarop de eerste begroting van de nieuwe gemeente (ABR) door de provincie is goedgekeurd en behoeft tot die tijd alleen te worden opgenomen voor transacties, die onder de Wet Arhi vallen (betr. niet in de begroting geraamde zaken).
3. Ontbindende voorwaarde Bibob (na inwerkingtreding wetswijziging) 1-7-13

Artikel 15

1. Kosten van erfafscheiding komen voor rekening van de koper.
2. Indien het verkochte grenst aan openbaar gebied of aan een perceel grond, dat door de gemeente nog niet is verkocht, kan de koper – ingeval van realisering van het in artikel 4 van deze overeenkomst bedoelde bouwplan – een erfafscheiding plaatsen binnen de erfgrans van het gekochte. Deze plaatsing en instandhouding geschieden voor rekening van de koper, met inachtneming van de regels van het publiekrecht.
3. **(Facultatief)** Ingeval van realisering van het in artikel 4 van de overeenkomst bedoelde bouwplan is de koper verplicht op de aangehechte tekening met kenmerk d.d. met **(gegevens invullen)** aangegeven plaatsen binnen de erfgrans een erfafscheiding op te richten en te handhaven.

De aanzichten van deze aan te brengen erfafscheidingen dienen op de tekeningen behorende bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning te worden aangegeven en zullen gerealiseerd dienen te worden conform de hierop verleende omgevingsvergunning.

4. De koper is verplicht – ingeval van realisering van het in artikel 4 van de overeenkomst bedoelde bouwplan – een erfafscheiding zodanig te plaatsen en in stand te houden dat het door of namens de gemeente te verrichten noodzakelijke onderhoud (waaronder wordt begrepen reconstructie, herstraten en ophogen) van het aangrenzende openbaar gebied niet wordt belemmerd. Indien de koper niet aan deze verplichting voldoet, heeft de gemeente het recht van de koper te eisen dat hij zijn erfafscheiding voor zijn rekening tijdelijk verwijdt.
5. Ingeval van realisering van het in artikel 4 van de overeenkomst bedoelde bouwplan dient de koper, alvorens over te gaan tot plaatsing van de erfafscheiding de exacte eigendomsgrens waarop c.q. waarbinnen de erfafscheiding wordt geplaatst voor de eerste maal voor rekening van de gemeente en bij een eventuele verstoring van de in eerste instantie aangegeven begrenzing, waardoor een tweede (en volgende) aanwijs noodzakelijk wordt, voor rekening van de koper te laten aanwijzen door het team Geo-informatie van de gemeente.

Artikel 16

1. Bij realisering van het in artikel 4 van de overeenkomst bedoelde bouwplan dienen eventuele aanvullingen, ontgravingen en/of egalisaties op/van het verkochte, welke noodzakelijk zijn voor een goede aansluiting op het niveau van de openbare voorzieningen door en voor rekening van de koper te worden uitgevoerd.
2. ***Facultief indien grond en/of zand verplicht moet(en) worden afgestaan:*** De koper verplicht zich bij realisering van het in artikel 4 van deze overeenkomst bedoelde bouwplan, voor wat betreft de grondsoort zand/de grondsoort grond/de grondsoorten grond en zand (***doorhalen wat niet van toepassing is***), de overhoogte van het verkochte ten opzichte van het toekomstig omringend maaiveld, om niet ter beschikking te stellen aan de gemeente. Dit geldt ook voor eventueel overblijvend zand/overblijvende grond/overblijvend zand en overblijvende grond (***doorhalen wat niet van toepassing is***) na egalisatie en ontgraving van de bouwputten (na afloop van het bouwproces). De koper dient om aan het voorgaande te kunnen voldoen de grondsoort zand en de grondsoort grond gescheiden te ontgraven. Het zand/de grond/het zand en de grond (***doorhalen wat niet van toepassing is***) dient/dienen (***doorhalen wat niet van toepassing is***) ter beschikking gesteld te worden op een plaats, gelegen op het verkochte, waar redelijkerwijs een geladen of een ongeladen vrachtwagen kan komen. De gemeente zal eenmalig het zand/de grond/het zand en de grond (***doorhalen wat niet van toepassing is***) voor haar rekening en risico afvoeren.
De koper dient tijdig overleg te plegen met de gemeentelijke opzichters van de afdeling Ingenieursbureau, team Projecten over het tijdstip, de volgorde, de voortgang, de omvang en de plaats van aflevering.
3. ***Facultatief indien geen zand en grond dan wel alleen zand dan wel alleen grond door koper moet worden afgestaan:***
De grondsoort grond/de grondsoort zand/de grondsoorten zand en grond (***doorhalen wat niet van toepassing is***), die na gescheiden ontgraving als bedoeld in lid 2 van dit artikel vrijkomt/vrijkomen (***doorhalen wat niet van toepassing is***) bij realisering van het in artikel 4 van deze overeenkomst bedoelde bouwplan, is/zijn (***doorhalen wat niet van toepassing is***) eigendom van de koper en mag/mogen (***doorhalen wat niet van toepassing is***) aan de gemeente worden aangeboden, waarbij het de gemeente vrij staat dit aanbod al of niet te accepteren.
Indien de gemeente dit aanbod accepteert, is het bepaalde in lid 2 van dit artikel over

de terbeschikkingstelling van overeenkomstige toepassing.
Indien de gemeente dit aanbod niet accepteert, zal de koper de bij de bouw vrijkomende grond/de bij de bouw vrijkomende grond en het vrijkomende zand/ het bij de bouw vrijkomende zand (*doorhalen wat niet van toepassing is*) op de locatie zelf dienen te verwerken, dan wel deze op milieuhygiënische wijze, conform de regelgeving van het Besluit bodemkwaliteit, voor zijn rekening dienen af te voeren.

Artikel 17 *Facultatief*

Bij realisering van het in artikel 4 van de overeenkomst bedoelde bouwplan geldt het volgende.

1. De gemeente zorgt voor de aanwezigheid van een bouwstraat tot in de directe nabijheid van het verkochte uitsluitend ten behoeve van de bereikbaarheid van een deel van het verkochte vanaf de verharde openbare weg.
2. Vanaf bovengenoemde door de gemeente aan te leggen bouwstraat dienen bouwstraten voor verdere ontsluiting/bereikbaarheid rondom en/of binnen de afzonderlijke bouwpercelen door en voor rekening van de koper te worden aangelegd en te worden verwijderd.
3. Het exacte tijdstip van verwijdering van de in lid 2 van dit artikel bedoelde bouwstraten door de koper zal in overleg tussen de gemeentelijke opzichter(s) van de afdeling Ingenieursbureau, team Projecten en de koper worden bepaald. De gemeente dient aansluitend aan de verwijdering van de bouwstraten als hiervoor bedoeld binnen 12 weken aan te vangen met de aanleg van de definitieve of tijdelijke bestrating.
4. De plicht tot verwijdering van de in lid 2 van dit artikel bedoelde bouwstraten blijft ook hoofdelijk op de koper rusten, wanneer hij voordat de verwijdering heeft plaatsgevonden, het verkochte geheel of gedeeltelijk in eigendom overdraagt of met enig beperkt gebruiksrecht bezwaart.

Artikel 18

Indien het voor de uitvoering van herstratings-, ophogings- en/of reconstructiewerkzaamheden op de gemeentegrond nodig is, dat daarbij – waar mogelijk – een aangrenzende strook van het verkochte ter breedte van maximaal 1,20 m dient te worden betrokken, dient de koper dit te gedogen. Ophoging en/of herstrating van het resterende gedeelte van het verkochte dient (indien door de koper gewenst) door en voor rekening van de koper te geschieden.

Artikel 19

Facultatief (indien het bouwprogramma voorziet in parkeren op eigen erf)

De koper is verplicht bij realisering van het in artikel 4 van deze overeenkomst bedoelde bouwplan die gedeelten van het verkochte, welke op aangehechte tekening met kenmerk d.d. zijn aangeduid met (**gegevens invullen**) uitsluitend in te (doen) richten en te (doen) bestemmen, te (doen) handhaven als een auto-opstelplaats met een minimale lengte van 6 meter, zulks uiterlijk (voor elke woning) vanaf de eerste dag waarop zes maanden zijn verstreken na de datum van gereedkoming van de woning.

Artikel 20

Bij niet-nakoming of overtreding van enige bepaling van de artikelen 7, 15 leden 2 tot en met 5 (*lid 3 facultatief*), 16, leden 2 en 3 (*beide facultatief*), 17, lid 2 (*facultatief*), 18 en 19 (*facultatief*) van de overeenkomst is de koper, na ingebrekestelling, aan de gemeente voor elke maand dat de niet-nakoming of overtreding duurt een onmiddellijk opeisbare en

invorderbare boete verschuldigd van € 10.000 (zegge tienduizend euro).

Alles onverminderd het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming met vergoeding van kosten, schaden en interesten. Dit laatste met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 BW.

Artikel 21 *Facultatief*

Het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke afvoerleidingen van de op het verkochte te stichten eengezinswoningen tussen de gezamenlijke eigenaren dienen conform de aan deze koopovereenkomst gehechte modelbepaling (zie bijlage V bij de overeenkomst) geregeld te worden.

Artikel 22 (*facultatief*)

1. In geval van realisering van het in artikel 4 van de overeenkomst bedoelde bouwplan zullen – indien van toepassing – ten laste en/of ten behoeve van het verkochte en de daarop te stichten bebouwing erfdienstbaarheden van voetpad worden gevestigd zoals op bijbehorende tekeningd.d.met puntarcering is aangegeven (**gegevens invullen**) onder de navolgende voorwaarden voor elk geheel of gedeeltelijk op het verkochte gelegen voetpad:
 - dit moet voor eigen rekening worden voorzien van een tegelverharding met een breedte van tenminste 0,75 meter en
 - worden voorzien – van een op de erfgrans aan te leggen kolkleiding met rubbermanchet-verbindingen, straatkolken met vergrendeling en ontstopningsstukken met oplanger en losse kap.
2. De koper of de desbetreffende opvolgende eigenaren dienen te gedogen, dat er door de koper van een nog te verkopen aangrenzend bouwperceel aansluitingen worden gemaakt op de hiervoor in lid 1 genoemde kolkleiding, waarbij het onderhoud dient te geschieden door en voor rekening van de eigenaren van de woningen die van deze voorziening profijt hebben.
3. Indien de eigenaar van het perceel grond, direct grenzend aan de hiervoor in lid 1 van dit artikel bedoelde grond reeds de in lid 1 van dit artikel bedoelde voorzieningen geheel of gedeeltelijk heeft aangebracht, wordt de koper erop gewezen, dat hij de helft van de door die eigenaar hiervoor gemaakte kosten aan hem dient te vergoeden
4. Na het woonrijp maken van het openbaar gebied (*facultatief*) dient ingeval van ophoging, herstrating en/of reconstructie van de openbare weg en/of het openbaar plantsoen door de gemeente ophoging en of herstrating van het voetpad (indien door de koper gewenst) door en voor rekening van de koper te geschieden.

Artikel 23

Facultatief (afhankelijk van bouwprogramma)

1. De koper is verplicht – bij realisering van het in artikel 4 van de overeenkomst bedoelde bouwplan – in de koop-/aannemingsovereenkomsten (of, indien de betreffende woning reeds zal zijn voltooid: koopovereenkomst) voor de woningen geen hogere v.o.n.-prijs – bestaande uit grondkosten, bouwkosten (zijnde het totaal van de bouwtermijnen), bijkomende kosten (o.a. notaris- en kadasterkosten) en omzetbelasting – inclusief meer- en minderwerk van de toekomstige eigenaren/bewoners te bedingen dan respectievelijk:

<i>Nummer bouwkvavels/huisadres</i>	<i>Percentage grondkosten</i>	<i>Maximale von- prijs</i>
<i>*doorhalen wat niet van toepassing</i>		

is:

€ ,--
€ ,--
€ ,--
€ ,--
€ ,--
€ ,--
€ ,--

De Koper mag de genoemde maximale v.o.n.-prijs inclusief eventueel meer- /minderwerk uitsluitend verhogen met de over de grond verschuldigde grondrente en bouwrente over reeds vervallen bouwtermijnen, welke rentepercentages maximaal ..% respectievelijk ..% (**gegevens invullen**) op jaarbasis mogen bedragen.

Indien de koper aan het hiervoor in dit lid bepaalde niet voldoet, is hij in verzuim en aan de gemeente een – op de enkele vertraging in de nakoming van de verbintenis gestelde– boete verschuldigd is groot € 20.000,00 (zegge twintig duizend euro) per overtreding onverminderd het recht van de gemeente om naast de boete van de koper schadevergoeding te vorderen overeenkomstig het bepaalde in artikel 74 boek 6 van het BW. De boete is verschuldigd zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig zal zijn en is onmiddellijk opeisbaar en invorderbaar, alles met uitdrukkelijke uitsluiting van het bepaalde in artikel 92 boek 6 van het B.W.

2. De koper is verplicht binnen twee weken na oplevering van een woning aan de eerste eigenaar/bewoner een ondertekende schriftelijke en onderbouwde verklaring aan de gemeente te overhandigen, waarin de koper verklaart welke bedragen hij aan de eerste eigenaar/bewoner van de desbetreffende woning in rekening heeft gebracht voor de bouw en levering van de woning, waarbij het eventuele minder- en/of meerwerk afzonderlijk dient te zijn gespecificeerd. Onderbouwing dient te geschieden door het overleggen van documenten waaruit dit blijkt. Indien er geen sprake is van meer- en/of minderwerk dient de koper schriftelijk te verklaren hiervoor ook geen opdracht te hebben ontvangen.
3. Indien de koper in strijd handelt met het bepaalde onder lid 2 van dit artikel verbeurt hij aan de gemeente – na ingebrekestelling– een dadelijk opeisbare en invorderbare boete van € 200,-- voor iedere dag, dat hij in verzuim is met het afgeven van de verklaring(en) en de bijbehorende documenten aan de gemeente, onverminderd het recht van de gemeente om naast de boete van de koper schadevergoeding te vorderen overeenkomstig het bepaalde in artikel 74 boek 6 van het BW. Alles met uitdrukkelijke uitsluiting van het bepaalde in artikel 92 boek 6 van het BW.
4. De koper is verplicht in de akten van doorlevering van de bouwkavels met nr. t/m en /huisadressen (**doorhalen wat niet van toepassing is**) **gegevens invullen** als hiervoor vermeld aan de eerste eigenaren/be-woners de volgende bepalingen op te nemen:
“Indien de grond en de daarop te stichten of reeds gestichte opstal binnen een periode van zes jaren na de datum van levering van de grond aan de koper wordt vervreemd voor een hoger bedrag dan hiervoor voor de respectievelijke woningen is vermeld, is de vervreemder aan de gemeente een boete verschuldigd, die op de volgende wijze wordt berekend:

Gedurende de eerste periode van een jaar na de datum van levering van de grond aan de koper, zal de boete 100% bedragen van het verschil tussen:

1. de verkoopprijs van de woning en
2. een bedrag gelijk aan de som van de oorspronkelijke koopprijs van de grond en van de oorspronkelijke bouwkosten, deze bouwkosten vermenigvuldigd met een

breuk waarvan de teller aangeeft het indexcijfer voor de bouwkosten, laatstelijk bekend op het tijdstip van de levering van de woning en waarvan de noemer aangeeft het indexcijfer van de bouwkosten, laatstelijk bekend op het tijdstip waarop de woning gereed kwam. Onder de datum van gereedkoming van de woning wordt begrepen de datum waarop de eerste eigenaar/bewoner op het betreffende adres is ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens (GBA).

Voor het tweede jaar 90% van het hiervoor vermelde verschil. Voor het derde jaar 80% van het hiervoor vermelde verschil, enzovoort.

De boete zal worden verlaagd met het bedrag van aantoonbare kosten (daaronder niet begrepen de kosten van onderhoud) wegens in de woning aangebrachte duurzame voorzieningen (zie bijlage VI van de overeenkomst). De verlaging zal nooit groter zijn dan het bedrag van de boete zelf.

De vervreemder is verplicht de als hiervoor berekende boete op de datum van het passeren van de akte van levering van het verkochte aan de gemeente te voldoen. De boete is zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbaar en invorderbaar."

Artikel 24

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 4, leden 1, 2 (*facultatief*) en 4, 7, 8, 15 (*lid 3 facultatief*), 16 (*leden 2 en 3 facultatief*), 17, leden 2 en 3 (*facultatief*), 19 (*facultatief*), 20, 21 (*facultatief*), 22, leden 1 en 4 (*beide facultatief*), 23 (*facultatief*), 28 en 29 van de overeenkomst bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de grond, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt gebruiksrecht danwel de verlening daarop van een persoonlijk gebruiksrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt/persoonlijk gebruiksgerechtigden op te leggen en in verband daarmee, om het in de bovengenoemde artikelen van de overeenkomst bepaalde in de akte van levering, vestiging van een beperkt gebruiksrecht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare en invorderbare boete van €.....,-- (**één vijfde deel van de koopprijs invullen**) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, met uitdrukkelijke uitsluiting van art. 6:92 BW.
2. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt/persoonlijk gebruiksgerechtigden dat ook deze zowel het bepaalde in de onder sub a vermelde artikelen als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt/persoonlijk gebruiksgerechtigden.
Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan. Het niet-nakomen van het vorenstaande geschiedt op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete van €.....,-- (**één vijfde deel van de koopprijs invullen**) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, met uitdrukkelijke uitsluiting van art. 6:92 BW.
3. De voorwaarden genoemd in de artikelen 4, leden 1 en 4, 16 (*leden 2 en 3 facultatief*), 17, leden 2 en 3 (*facultatief*), 23, leden 1 tot en met 3 (*facultatief*) en 29 van de overeenkomst hoeven niet meer te worden opgelegd, indien het verkochte – geheel of gedeeltelijk – in eigendom wordt overgedragen dan wel anderszins ter beschikking wordt gesteld aan de eerste eigenaar/bewoner.

De voorwaarden genoemd in de artikelen 7 en 8 van de overeenkomst hoeven niet meer te worden opgelegd na start van de bouw.

De voorwaarde genoemd in artikel 15 lid 5 van de overeenkomst hoeft niet meer te worden opgelegd na plaatsing van de erfafscheiding.

De voorwaarde genoemd in artikel 21 (*facultatief*) van de overeenkomst hoeft niet meer te worden opgelegd nadat het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke afvoerleidingen conform bijlage V is geregeld.

De voorwaarde genoemd in artikel 22, lid 1 (*facultatief*) hoeft niet meer te worden opgelegd na vestiging van de erfdienstbaarheid van voetpad.

De voorwaarde, genoemd in artikel 23, lid 4 (*facultatief*) van de overeenkomst hoeft niet meer te worden opgelegd zodra zes jaren zijn verstreken na de datum van levering van de bouwkaaf aan de eerste eigenaar/bewoner, dan wel indien voor het verstrijken van deze periode al een boete op grond van artikel 23, lid 4 van de overeenkomst aan de gemeente is voldaan.

Artikel 25

1. Partijen komen overeen dat, naast de kwalitatieve verplichting genoemd in artikel 2, lid 6 van de overeenkomst, ook de verplichtingen ex artikel 4, lid 3 (*facultatief*), 18 en artikel 22, lid 2 (*facultatief*) van de overeenkomst als kwalitatieve verplichtingen rusten op de onroerende zaak en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
2. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 26

Voor verschillen tussen de aan de overeenkomst gehechte of aan de notariële akte van levering te hechten tekeningen en aan gemeentelijke gegevens ontleende verkoopbrochures cum annexis kan de gemeente op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld.

Artikel 27

De koper dient, zodra hij ten behoeve van de realisering van zijn bouwplan openbaar terrein van de gemeente in gebruik moet nemen, zoals voor het plaatsen van hekwerken, opslag en bouwmaterialen e.d., vooraf een vergunning aan te vragen bij de gemeente. Het vorenstaande geldt ook voor de plaatsing van bouwboarden, niet zijnde reclameuitingen, indien deze bouwboarden zich niet in de nabijheid van het verkochte bevinden.

Artikel 28

Partijen doen bij het verlijden van de notariële akte afstand van de mogelijkheid van ontbinding van de overeenkomst, waaronder begrepen de in de artikelen 2, 3 en 14 van de overeenkomst genoemde mogelijkheden.

Alphen aan den Rijn,

De gemeente,
de burgemeester

De koper,

**BIJLAGEN
KOOPOVEREENKOMST**

tussen de gemeente Alphen aan den Rijn en
met betrekking tot

- I Verkooptekening
- II Inhoudelijk deel rapport bodemonderzoek
- III Woningbouwprogramma
- IV Modelbepaling Verzamelriool *(facultatief)*
- V Lijst duurzame voorzieningen *(facultatief)*
- VI Toewijzingsvoorwaarden *(facultatief)*

Voor akkoord d.d.

De koper

.....

BIJLAGE I

Verkooptekening

BIJLAGE II

Inhoudelijk deel rapport bodemonderzoek

BIJLAGE III

Bouwprogramma

Woningtype	VON-prijs	Aantal
Totaal		

BIJLAGE IV *facultatief*

Modelbepaling

voor de vestiging van een erfdienstbaarheid ten behoeve van het verzamel-riool.

Artikel 1

A	B	C	D	E	F
---	---	---	---	---	---

Ten deze wordt gevestigd de erfdienstbaarheid tot afvoer van hemelwater, drainagewater, menagewater, closetwater en faecaliën via de afvoerleiding(en) geheel of gedeeltelijk liggende onder of naast de gestichte of nog te stichten opstallen op de percelen A tot en met F, naar de ontvangende gemeentelijke afvoerleiding(en) over en weer ten behoeve van en ten laste van het bij deze akte verkochte perceel E enerzijds en de percelen A, B, C, D en F anderzijds.

Artikel 2

De kosten van onderhoud, periodiek schoonhouden, incidenteel ontstoppen, ruimen en vernieuwen van gemelde afvoerleiding(en) zullen door de eigenaren van de percelen A tot en met F – in verhouding tot ieders aantal huispercelen – moeten worden gedragen en betaald, onverminderd de aansprakelijkheid van die eigenaar (of eigenaren) door wiens/wier daad, nalatigheid of onvoorzichtigheid c.q. door de daad, nalatigheid of onvoorzichtigheid van de door die eigenaar (of eigenaren) toegelaten gebruiker(s), schade is veroorzaakt, welke tot het maken van kosten, als hiervoor bedoeld, aanleiding geeft.

Artikel 3

Opdrachten tot het incidenteel ontstoppen van de afvoerleiding(en) kunnen slechts door alle eigenaren van de percelen A tot en met F gezamenlijk worden gegeven, met dien verstande dat als één of meerdere eigenaren voor het verstrekken van een opdracht als bedoeld in artikel 2 niet kan/kunnen worden bereikt binnen vierentwintig uur nadat de noodzaak tot het treffen van maatregelen is gebleken, de overige eigenaren bevoegd zijn bedoelde opdrachten gezamenlijk te verstrekken.

Artikel 4

Opdrachten tot het doen van onderhoud, periodiek schoonhouden, ruimen en/of vernieuwen van de afvoerleiding(en) kunnen slechts door alle eigenaren van de percelen A tot en met F gezamenlijk worden gegeven, met dien verstande dat als één of meerdere eigenaren voor het verstrekken van een opdracht als bedoeld in artikel 2 niet kan/kunnen worden bereikt binnen driemaal vierentwintig uur nadat de noodzaak tot het treffen van maatregelen is gebleken, de overige eigenaren bevoegd zijn bedoelde opdrachten gezamenlijk te verstrekken.

Artikel 5

Alle eigenaren van de percelen A tot en met F verplichten zich medewerking te verlenen aan en gelegenheid te geven tot het verrichten van noodzakelijke werkzaamheden aan de afvoerleiding en daartoe toegang te verlenen tot hun perceel. Voor het geval de eigenaar niet kan worden bereikt geeft deze vooralsnog aan de overige eigenaren machtiging om zonder uitstel noodzakelijke voorzieningen aan de afvoerleiding zonodig in of bij zijn perceel te doen treffen.

Artikel 6

Bij overdracht in eigendom van het perceel of het vestigen van een zakelijk of het verlenen van een persoonlijk recht, waardoor het gebruik van het gebouwde door een ander wordt verkregen, is de eigenaar verplicht in de akte van overdracht c.q. de vestiging of verlening van voornoemde rechten op te nemen het beding, dat de overeenkomst geschiedt onder bepalingen, vervat in de artikelen 1 t/m 5, alsmede de onderhavige bepaling, met dien verstande, dat de woorden "eigenaar" en "eigenaren" zonodig door een andere aanduiding worden vervangen.

Het bepaalde in artikel 1 behoeft niet meer te worden opgelegd nadat de in dat artikel bedoelde erfdienstbaarheid is gevestigd.

BIJLAGE V facultatief

Lijst duurzame voorzieningen

Niet limitatieve lijst van voorzieningen waarvan de kosten, mits en voorzover aangetoond met bewijsstukken zoals kwitanties, dagafschriften van een bank, facturen (geen offertes), kassabonnen e.d., bij de toepassing van het anti-speculatiebeding als aftrekbaar in aanmerking worden genomen.

Het betreft kosten van **duurzame** bouwkundige verbeteringen in de woning die niet als onderhoud kunnen worden aangemerkt.

- Meer- en minderwerk tijdens de bouw
- Vaste keukeninrichting met inbouwapparatuur, de bijbehorende werkzaamheden en materialen (geen onderhoud en gereedschappen)
- Wandtegels
- Plavuizen, vloertegels, parket, verlijmd marmoleum en bijbehorende werkzaamheden

- (van andere vloerbedekkingen zijn de kosten niet aftrekbaar)
- Dakkapel, uitbouw
 - Dubbel glas
 - Inrichting badkamer, sanitair e.d.
 - Kosten stukadoor
 - Vloerverwarming
 - Extra aansluitingen gas, water, elektra en cai.
 - Schutting
 - Beschoeiing.

Niet in aanmerking voor aftrek komen o.a.:

- Inrichting tuin zoals b.v. beplanting, bestratingmateriaal e.d.
- Buiten- en binnenzonwering
- Besparingen (bijv. arbeidsloon) door zelfwerkzaamheid
- Verhuiskosten
- Wandbekleding

Met betrekking tot de kosten ter verkrijging:

- Bij doorverkoop door 2e en latere eigenaar/bewoners is de 6% overdrachtsbelasting die bij aankoop is betaald aftrekbaar
- Makelaarscourtage, taxatiekosten e.d. zijn niet aftrekbaar.
- Kosten van 1e, 2e en volgende hypotheek zijn aftrekbaar voorzover de som van deze hypotheek de aankoopssom van de woning niet overstijgt.
- Onder bouwrente wordt verstaan het saldo van de betaalde bouwrente en de ontvangen depositorente. Verder geldt hiervoor hetzelfde als voor de kosten van hypotheek.

Met betrekking tot de verkoopsom:

- Vergoeding voor roerende zaken wordt niet als verkoopsom van de woning beschouwd.
- Vergoeding voor aandeel in een Reservefonds voor onderhoud (bij appartementen bijvoorbeeld) wordt niet als verkoopsom van de woning beschouwd.