

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Uitgifte kavels Tuinen van Zandweerd

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-001093	<input type="checkbox"/> B & W	23-06-2020
Datum	09-06-2020	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.		d.d.		d.d.
<input checked="" type="checkbox"/> Akkoordstukken	23-06-2020	<input type="checkbox"/> Openbaar	--	<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	16-06-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	16-06-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	17-06-2020
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2020-06-24

Bijlagen

uitgiftevoorwaarden, modelkoopovereenkomst en optieovereenkomst

B & W d.d.: 23-06-2020

Besloten wordt:

- 1 Bijgaande uitgiftevoorwaarden, modelkoopovereenkomst en optieovereenkomst vast te stellen;
- 2 de nota en het besluit openbaar te maken nadat de verkoopcampagne voor de kavels is opgestart.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Nee
Financiële gevolgen opvangen	
in desbetreffende projectbegroting	

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat de verkoopcampagne voor de kavels is opgestart
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...

- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:

- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Binnenkort zal in het project De Tuinen van Zandweerd gestart worden met de uitgifte van de kavels voor de bouw van verschillende woningtypologieën zoals een vrijstaande woning, een geschakelde woning, een rijwoning en Tiny House.

Op 3 juli 2019 is een informatieavond gehouden om uitleg en toelichting te geven over de plannen, ambities en wensen. Na deze avond is eenieder tot 15 juli 2019 in de gelegenheid gesteld om een wensenformulier in te dienen. Op dit formulier kon men de voorkeur aangeven voor een woningtype en kaveloppervlakte. Op basis van de uitkomst van alle ingediende wensenformulieren heeft de gemeente een verkavelingsplan gemaakt. Het verkavelingsplan is een weerslag van de aangegeven wensen. De maximale kaveloppervlakte is 450 m².

Het verkavelingsplan is opgezet op zogenaamde tegels, waarbij één tegel is gereserveerd voor Tiny Houses (tegels zijn de uitgeefbare velden tussen de tuinpaden). Een deel van de kavels wordt gereserveerd voor de individuele inschrijvers en een deel voor de samenbouwers. Op het verkavelingsplan worden de verschillende woningtypologieën en de beschikbaarheid met verschillende kleuren aangegeven.

In verband met de voorgenomen wijze van uitgifte (loting op basis van aangegeven woningcategorie, plaatsing op rangordelijst, begeleiding door begeleidingsteam) zijn de huidige standaard uitgiftevoorwaarden voor Zelf- en Samenbouw niet toepasbaar bij de uitgifte van de kavels in de Tuinen van Zandweerd. In bijgaande uitgiftevoorwaarden, model-optieovereenkomst en model-koopovereenkomst is het uitgifteproces voor dit project uitgewerkt.

Korte samenvatting wijzigingen:

- inschrijving en loting op basis van aangegeven woningtype (vrijstaand, geschakeld, rij of Tiny House op één tegel); de loting vindt per categorie plaats
- besloten loting door notaris waarbij elke inschrijver per opgegeven woningcategorie een rangnummer toegekend krijgt en op de rangordelijst geplaatst wordt;
- op basis van het rangnummer wordt inschrijver uitgenodigd voor een optiesprek en kan een keuze gemaakt worden uit de beschikbare kavels; met optant wordt een optieovereenkomst gesloten;
- optant wordt door het begeleidingsteam begeleidt van Voorlopig Ontwerp bouwplan tot Definitief Ontwerp;
- de optietermijn is 8 maanden in plaats van 6 maanden;
- na goedkeuring Definitief Ontwerp binnen optietermijn wordt aan optant de koopovereenkomst ter ondertekening aangeboden;
- ingeval een kavel teruggegeven wordt, worden alleen gegadigden uit de rangordelijst, die zich voor een dergelijk woningtype hebben ingeschreven, benaderd voor deze kavel; als er geen belangstellende uit de rangordelijst voor deze kavel is, dan wordt deze openbaar via Deventerverkoopt.nl voor eenieder aangeboden onder de voorwaarde "wie het eerst komt, wie het eerst maalt"

Beoogd resultaat

Het vaststellen van de uitgiftevoorwaarden, modeloptieovereenkomst en modelkoopovereenkomst voor de kavels in de Tuinen van Zandweerd zodat de verkoopcampagne opgestart kan worden.

Kader

Artikel 8, lid b van de Regeling tot verlening van bevoegdheden gemeente Deventer.

Argumenten voor en tegen

Voor:

- Binnen dit project worden kavels uitgegeven voor verschillende soorten woningtypologieën, waaronder

ook een Tiny House;

- Door dit uitgifteproces hebben belangstellenden invloed gehad op het verkavelingsplan waardoor belangstellenden met een kleiner budget een kans krijgen om in aanmerking te komen voor de aankoop van een kavel.

Nadeel:

- De beschikbare kavels worden in eerste instantie alleen aangeboden aan gegadigden op de rangordelijst.

Extern draagvlak (partners)

Het project Tuinen van Zandweerd is een unieke plek, dicht bij de IJssel, aan de stadsrand van Deventer met ruimte voor verschillende soorten woningen die inspelen op het groene karakter en de duurzaamheidsambities voor het gebied. Er is veel vraag naar de kavels.

Financiële consequenties

De vierkante meterprijs is reeds door uw college vastgesteld (grondprijzenbrief 2020).

Aanpak/uitvoering

Binnenkort zal het uitgifteproces opgestart worden. Het is de bedoeling om voor de zomervakantie de stukken openbaar te maken. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zal inschrijving worden opgesteld en kan de loting plaatsvinden.

Uitgifteprocedure Tuinen van Zandweerd

Inleiding

De gemeente Deventer start met de uitgifte van de zelf- en samenbouw kavels in het plan De Tuinen van Zandweerd. Met dit project bieden wij u een unieke plek om op basis van uw eigen woonwensen en beschikbare budget uw duurzame droomwoning te bouwen. In deze uitgifteprocedure en regels kunt u lezen onder welke voorwaarden u in aanmerking kunt komen voor een kavel.

Verkavelingsplan

De gemeente heeft op 3 juli 2019 een informatieavond gehouden om uitleg en toelichting te geven over de plannen, ambities en wensen. Na deze avond is eenieder tot 15 juli 2019 in de gelegenheid gesteld om een wensenformulier in te dienen. Op dit formulier kon men de voorkeur aangeven voor een woningtype en kaveloppervlakte. Op basis van de uitkomst van alle ingediende wensenformulieren heeft de gemeente een verkavelingsplan gemaakt. Dit plan is een weerslag van de aangegeven wensen. In nieuwsbrieven en tijdens de informatiebijeenkomsten in februari 2020 is dit gecommuniceerd.

Het verkavelingsplan is opgezet op zogenaamde tegels, waarbij één tegel is gereserveerd voor Tiny Houses (tegels zijn de uitgeefbare velden tussen de tuinpaden). De gemeente heeft een deel van de kavels gereserveerd voor de individuele inschrijvers en een deel voor de samenbouwers. Op het verkavelingsplan zijn de verschillende woningtypologieën en de beschikbaarheid met verschillende kleuren aangegeven.

In het plan is ook een aantal andere elementen vastgelegd (deze maken geen onderdeel uit van deze uitgifteprocedure):

- De locatie voor de appartementen aan de IJssel
- De locatie voor de bouw van sociale huurwoningen
- De locatie voor Collectief Particulier opdrachtgeverschap (CPO).

De onderstaande uitgifteprocedure is van toepassing op de kavels voor zelf- en samenbouw en zelfbouw Tiny Houses op een tegel.

Wijze van inschrijving: individuele inschrijving of inschrijving met andere huishoudens.

De gemeente geeft met deze procedure kavels uit variërend in grootte onder verdeeld in:

- a. individuele zelfbouw voor een vrijstaande woning, rijwoning, of de helft van een geschakelde woning
- b. samenbouw als groep voor aan elkaar geschakelde woningen, van 2 tot maximaal 4 woningen;
- c. individuele zelfbouw van een Tiny House op een tegel met uitsluitend Tiny Houses (let op: maximale gebruiksoppervlakte (50 m²) voor Tiny Houses op deze tegel).

a. Zelfbouw

Zelfbouw betekent dat u bouwgrond koopt en zelf bepaalt wat er gebouwd wordt en met welke partijen (architect, adviseurs, aannemer) u wilt samenwerken. In dit geval spreken we van individuele zelfbouw. Het gaat dan om de bouw van een vrijstaande woning, of de helft van een geschakelde woning of een enkele geschakelde woning uit een rij van maximaal 4 woningen (ingeval u geen samenbouwer heeft).

b. Samenbouw

Wilt u samen met familie, vrienden, burens en/of kennissen een geschakelde woning ontwerpen en bouwen? U kunt bijvoorbeeld gezamenlijk een architect, bouwbegeleider en aannemer inhuren om samen te bouwen. Iedere samenbouwer zal uiteindelijk zijn eigen kavel aankopen.

c. Tiny Houses op één tegel

In het plangebied is één tegel aangewezen voor uitsluitend Tiny Houses met een gebruiksoppervlakte van maximaal 50 m². Als u hiervoor in aanmerking wenst te komen, kunt u zich door middel van het hiervoor bestemde inschrijfformulier inschrijven.

Algemeen

Voordat u zich inschrijft, moet u een keuze maken. Wilt u zelf een woning bouwen? Of wilt u samen met (maximaal 4) andere huishoudens een aantal (maximaal 4) woningen bouwen? Of wilt u een Tiny House realiseren op de tegel die is gereserveerd voor de bouw van alleen Tiny Houses? Dit is bepalend voor uw kavelkeuze en uw inschrijving. U mag zich namelijk maar één keer inschrijven.

Als u geen samenbouwer heeft dan kunt u zich individueel inschrijven. Uw toekomstige samenbouwer(s) wordt(en) dan bepaald op basis van de uitkomst van de loting. In de Tuinen van Zandweerd zijn de bouwmogelijkheden zeer gevarieerd, u bent daarom als individuele inschrijver niet volledig afhankelijk van elkaars ideeën over bijvoorbeeld de bouwstijl, materiaalgebruik en het budget. De woningen hoeven niet identiek te zijn.

Als u wel met bekende samenbouwer(s) wilt samenbouwen dan kunt u zich gezamenlijk inschrijven, om naast elkaar gelegen kavels te kunnen krijgen. Er zijn wel enkele consequenties verbonden aan het gezamenlijk inschrijven. Als één van de samenbouwers zich gedurende de procedure terugtrekt, de optieovereenkomst ontbindt of niet nakomt, dan vervallen de inschrijvingen van de andere bouwpartners. De (optie)overeenkomsten van de bouwpartners worden dan tegelijkertijd ontbonden. Het is daarom belangrijk om vóór de inschrijving goede afspraken te maken over diverse onderwerpen (denk daarbij zeker aan financiële afspraken). U kunt de afspraken eventueel samen onderling schriftelijk vastleggen. Indien een kavel voor samenbouwers vrijkomt dan zal deze aangeboden aan de eerstvolgende uit de betreffende categorie op de rangordelijst.

Bibob

De gemeente Deventer vindt het belangrijk om eerlijk en integer zaken te doen. Daarom heeft het college van Burgemeester & Wethouders op 18 november 2014 de "beleidsregel bijzondere situaties wet Bibob gemeente Deventer 2014" vastgesteld. Op grond van dit beleid kan de gemeente personen screenen op integriteit wanneer deze bijvoorbeeld een vastgoedtransactie aan willen gaan met de gemeente.

Procedure

De gemeente heeft het recht de voorwaarden waaronder deze uitgifte plaatsvindt naderhand te wijzigen of af te zien van de gunning of de verkoopprocedure te beëindigen, indien dit gelet op het proces noodzakelijk blijkt, zonder dat u een beroep kunt doen op enige schadevergoeding. De overeenkomst komt dan pas tot stand indien en nadat het daarvoor bevoegde bestuursorgaan daartoe een besluit neemt

Artikel 1. Inschrijving

- 1.1 Uitsluitend natuurlijke personen met als doel zelfbewoning kunnen zich inschrijven. Inschrijving wordt alleen geaccepteerd als de inschrijver 18 jaar of ouder is. Makelaars, projectontwikkelaars en/of andere rechtspersonen worden uitgesloten. U kunt dus alleen inschrijven als u ook de kavel zelf wilt bewonen (zelfbewoningsplicht in de koopovereenkomst).
- 1.2 Per persoon, per echtpaar of per samenlevingsverband kan slechts één inschrijfformulier worden ingediend. Inschrijvers die voornemens zijn een gezamenlijke huishouding te voeren, worden als één inschrijver gezien en kunnen zich niet ieder afzonderlijk inschrijven.
- 1.3 Met het doen van een inschrijving geeft u te kennen deel te willen nemen aan de loting door de notaris. De inschrijving is vrijblijvend en verplicht niet tot het kopen van een kavel. De inschrijving verplicht de gemeente niet tot verkoop.
- 1.4 Als u in aanmerking wilt komen voor een kavel, kunt u zich met het daarvoor bestemde inschrijfformulier inschrijven. Voor elke woningtypologie is een apart inschrijfformulier. De inschrijfformulieren worden verdeeld in de volgende woning typologieën:
 - Zelfbouw
 - a. Vrijstaande woning
 - b. Geschakelde woningen (maximaal 2 woningen)

- c. Geschakelde woningen (3 of 4 woningen aaneen gebouwd);
- Samenbouw (samenbouw met medebouwers)
 - a. Geschakelde woningen (maximaal 2 woningen)
 - b. Geschakelde woningen (3 of 4 woningen aaneen gebouwd);
- Zelfbouw Tiny House op één tegel.

Het ingevulde en ondertekende formulier kan vanaf **5 oktober tot en met 16 oktober 2020** gemaild worden naar inschrijvingtvz@deventer.nl. U kunt eventueel het formulier ook vanaf **5 oktober tot en met 16 oktober 2020** gedurende openingstijden afgeven bij de gemeente Deventer, Publiekscontacten Vergunningen, Grote Kerkhof 1 te Deventer. Inschrijving per mail heeft onze voorkeur. Andere wijze van inschrijving is niet mogelijk.

Elk ingediend inschrijfformulier wordt getoetst aan deze uitgiftevoorwaarden. Door in te schrijven geeft u aan kennis te hebben genomen van en akkoord te gaan met deze uitgiftevoorwaarden. Alle formulieren die niet binnen de gestelde termijnen of aangegeven indieningsvoorwaarden zijn ingediend, zijn niet ontvankelijk en kunnen ook niet meedoen met de loting. Tegen de afwijzing van uw inschrijving kunt u geen bezwaar maken.

- 1.5. Na sluiting van de inschrijfperiode kunt u zich gedurende de verkoopprocedure niet meer inschrijven voor een kavel. De gemeente wijst gedurende de verkoopprocedure de kavels m.u.v. het bepaalde in artikel 6 alleen toe aan diegene die door de loting geplaatst worden op de rangordelijst.

Artikel 2. Loting

- 2.1. Op **27 oktober 2020** bepaalt notaris Opbroek of zijn plaatsvervanger door een loting de rangorde van alle ontvankelijke inschrijvingen per opgegeven woningtypologie.
- 2.2. U krijgt op basis van het op het formulier aangegeven woningtype, door trekking door de notaris, een rangnummer toegekend. Alle inschrijvers worden na de loting geïnformeerd over het toegewezen rangnummer per woningtype. De gemeente zal u op basis van de rangorde en opgegeven woningtype uitnodigen voor een optiegesprek.
- 2.3. Zolang de kavels niet allemaal daadwerkelijk verkocht zijn, blijft u op de rangordelijst staan. Mocht één van de optanten/kopers onverhoopt een optie teruggeven of afzien van koop van de kavel dan wordt deze kavel aangeboden aan de eerstvolgende kandidaat op de rangordelijst voor die woningtype. Wilt u niet meer op deze lijst staan dan verzoeken wij u dat te mailen aan makelaardij@deventer.nl. Uw rangnummer vervalt dan en u kunt niet meer teruggeplaatst worden.

Artikel 3. Optiegesprek op basis van rangordelijst per woningtype

- 3.1. Om een goede keuze te maken uit de beschikbare kavels verwacht de gemeente dat u vooraf goed heeft nagedacht over uw woonwensen en de (financiële) mogelijkheden heeft onderzocht.
- 3.2. De inschrijvers worden op basis van het aangegeven woningtype en op volgorde van het toegekende rangnummer uitgenodigd voor een optiegesprek (op een vooraf vastgestelde datum en tijdstip). Tijdens dat gesprek dient u (of uw eventuele gevolmachtigde) een keuze te maken uit de beschikbare kavels en zal de optieovereenkomst met u worden besproken. Er is geen mogelijkheid om op een ander moment te komen. Als u besluit om een optie op een kavel te nemen, dient u tijdens het optiegesprek een optieovereenkomst te ondertekenen. Uw eventueel gevolmachtigde dient een vooraf door u ondertekende overeenkomst mee te nemen. Het kavelnummer zal tijdens het optiegesprek door uw gevolmachtigde worden ingevuld. Een model van deze optieovereenkomst is te downloaden via de website www.deventerverkoopt.nl. Wij raden u nadrukkelijk aan zelf naar het optiegesprek te komen.

- 3.2a **(Optie)gesprek met gegadigden Tiny House op één tegel (dit artikel is alleen van toepassing bij de Tiny House kavels op één tegel)**

De gemeente heeft voor deze tegel een basisverkaveling gemaakt voor 11 woningen. De eerste serie gegadigden op de rangordelijst zal uitgenodigd worden om tijdens een bijeenkomst de individuele wensen op de verkaveling kenbaar te maken. De gemeente biedt de mogelijkheid om een keuze te maken uit deze variant of als groep met een ander voorstel te komen. Bij een eventuele aanpassing van de basisverkaveling dient onder andere rekening te worden gehouden met de voorschriften van het bestemmingsplan, de gehele uitgeefbare oppervlakte, aanwezige bomen, ontsluitingen van de kavels op de openbare ruimte. Er mogen geen reststroken overblijven.

Binnen 4 weken na de collectieve bijeenkomst dienen de gegadigden samen unaniem een keuze te maken over de verkaveling, dat wil zeggen een keuze uit een door de gemeente gemaakte basisverkaveling of uit een aangepast plan. Indien u samen met de overige gegadigden geen keuze kunt maken dan zal de gemeente deze keuze maken. Hierna wordt u op basis van het aan u toegekende rangnummer uitgenodigd voor een optiegesprek. Als een kandidaat of optant afhaakt zal de volgende in rangnummer voor deze categorie de mogelijkheid krijgen om deel te nemen op basis van de status van de verkaveling van dat moment.

- 3.3. Als u (of een namens u gevolmachtigde) bij het optiegesprek niet aanwezig bent of indien u geen optie op de beschikbare kavel wenst te nemen dan vervalt uw rangnummer en is de gemeente bevoegd om de eerstvolgende in het rangnummer uit de betreffende woningtypologie uit te nodigen.
- 3.4. Indien het bepaalde in lid 3 zich voordoet en u bent de eerstvolgende in rangnummer voor betreffende categorie, dan ontvangt u per mail/brief een uitnodiging voor een optiegesprek. Mochten uw gegevens tussentijds wijzigen dan dient u dat tijdig door te geven. U kunt uw wijziging mailen aan makelaardij@deventer.nl. Tijdens dat gesprek dient u (of uw eventuele gevolmachtigde) een keuze te maken uit de beschikbare kavel(s) en zal de optieovereenkomst met u worden besproken. Als u besluit om een optie op een kavel te nemen, dient u tijdens het optiegesprek een optieovereenkomst te ondertekenen. Uw eventueel gevolmachtigde dient een vooraf door u ondertekende overeenkomst mee te nemen. Het kavelnummer zal tijdens het optiegesprek door uw gevolmachtigde worden ingevuld. Een model van deze optieovereenkomst is te downloaden via de website www.deventerverkoopt.nl. Wij raden u nadrukkelijk aan zelf naar het optiegesprek te komen. Als u (of een namens u gevolmachtigde) niet bij het optiegesprek aanwezig bent, of indien u (of uw gevolmachtigde) besluit geen optie te nemen uit de beschikbare kavel(s) vervalt uw plek op de rangordelijst en de eerstvolgende op de rangordelijst zal worden uitgenodigd voor een gesprek. Wij doen geen mededelingen over de stand van zaken van de rangvolgordelijst.
- 3.5. Als u besluit de voor u gereserveerde kavel niet te kopen, dan wordt de kavel aangeboden aan de eerstvolgende op de rangordelijst. Dit houdt in dat personen die al een optie op een kavel hebben niet de mogelijkheid hebben te veranderen van bouwkevel. Ook niet als een kavel "terugkomt".
- 3.6. Een eenmaal in optie genomen kavel kan niet meer geruild of aangepast worden.
- 3.7. De optieperiode bedraagt 8 maanden.
- 3.8. Voor het in optie nemen van een kavel is elke optant optiegeld van € 500,- inclusief BTW verschuldigd. Het hiervoor bestemde formulier dient u tijdens het optiegesprek direct na uw kavelkeuze volledig in te vullen, te ondertekenen en af te geven.
- 3.9. Na afloop van de verkoopprocedure vervalt deze rangordelijst en kunt u geen rechten meer ontlenen aan het verkregen rangnummer.

Artikel 4. Optietermijn/woningontwerp

- 4.1 De gemeente organiseert zo spoedig mogelijk na de optiegesprekken een bijeenkomst/inspiratiemarkt voor alle optanten om te informeren over onder andere

ontwerpkaders voor de woning, de bestemmingsplanvoorschriften, duurzaamheidseisen, tuininrichting.

- 4.2. In overleg met uw architect/aannemer/ontwerper gaat u binnen de optieperiode van 8 maanden uw Schetsontwerp, daarna uw Voorlopig Ontwerp (VO) uitwerken tot naar een goedgekeurd Definitief Ontwerp (DO). In het kavelpaspoort zijn uitgangspunten aangegeven waaraan de ontwerpen van de woningen en inrichting van de kavels moeten voldoen. Het begeleidingsteam gaat u hierbij adviseren en waar nodig begeleiden. Het begeleidingsteam zorgt voor het samenhangende karakter tussen de woningen op de kavels en kijkt ook kritisch naar de totale samenhang van de planvorming in relatie met het openbaar gebied en de gehele woonwijk. Als uw DO voldoet aan het kavelpaspoort en de kernwaarden zal het begeleidingsteam in principe akkoord gaan met uw ontwerp. Hiervoor worden in elk geval een drietal begeleidingssessies georganiseerd:
- eerste begeleidingssessie (week 50/51 2020): kennismaken en inspiratie (per straat); u neemt uw referentie-/droombeelden mee en neemt kennis van de ideeën van uw toekomstige burens;
 - tweede begeleidingssessie (week 6/7/8 2021): het begeleidingsteam nodigt u samen met uw architect/ontwerper/aannemer uit voor een individueel gesprek om uw schetsontwerp te bespreken;
 - derde begeleidingssessie/bijeenkomst per tegel/straat/gebied t.b.v. de ingediende Voorlopige Ontwerpen (VO) (week 10/11 2021).
- 4.3. Binnen 8 weken na de in artikel 4.1 genoemde bijeenkomst dient u een VO in te dienen. In de derde begeleidingssessie zal het begeleidingsteam de optanten in de gelegenheid stellen om de voorlopige ontwerpen van de toekomstige burens in onderlinge samenhang te zien. Hierbij is overigens nadrukkelijk geen sprake van onderlinge toetsing en goedkeuring. Alle optanten krijgen een schriftelijke reactie op het ingediende VO. Op basis hiervan kan het VO uitgewerkt worden tot een DO.
- 4.4 Na akkoord van het begeleidingsteam op uw DO kan de officiële aanvraag om een omgevingsvergunning worden opgestart. De verkregen goedkeuring op uw DO betekent overigens niet automatisch dat de omgevingsvergunning wordt goedgekeurd en verleend, omdat de aanvraag op meer aspecten wordt getoetst dan alleen het ontwerp (denkt u onder meer aan eisen Bouwbesluit, brandveiligheid en bouwtechnische voorschriften). Meer informatie over het aanvragen van omgevingsvergunning kunt u lezen op: <https://www.deventer.nl/omgevingsvergunning>. De beoordeling van de omgevingsvergunning wordt uitgevoerd door het Team Ondernemen en Vergunningen. Houdt u er rekening mee dat er voor het aanvragen van een omgevingsvergunning wettelijke termijnen gelden.
- 4.5 Pas na goedkeuring van uw DO binnen de optieperiode kunt u tot definitieve aankoop van de kavel overgaan. U krijgt hiervoor een koopovereenkomst in tweevoud ter ondertekening toegestuurd. Uw recht op de kavel vervalt wanneer u niet binnen de optietermijn van 8 maanden een goedkeuring van het begeleidingsteam op uw DO heeft gekregen. De gemeente is dan vrij om de kavel aan te bieden aan de eerstvolgende op de rangordelijst (voor de betreffende woningtypologie) zonder daartoe een compensatie (hoe ook genaamd) aan u verschuldigd te zijn.
- 4.6 Voor woningen die tegen elkaar gebouwd worden, geldt een aantal specifieke regels, bijvoorbeeld indien sprake is van een “wachtgevel” (hiervan is sprake als de toekomstige burens pas later gaan bouwen). Tijdens de bijeenkomsten met het begeleidingsteam zal hierover nader informatie verstrekt worden.
- 4.7 Als één van de inschrijvers voor Samenbouw tijdens de optietermijn afhaakt, om welke redenen dan ook, dan vervalt ook de optie van de overige samenbouwer(s). De gemeente is alsdan niet aansprakelijk voor de reeds gemaakte kosten, schade e.d. De betreffende kavels zullen worden aangeboden aan de eerstvolgende(n) op de rangordelijst in betreffende woningtypologie.

Artikel 5. Koop

- 5.1 Nadat het definitief ontwerp is goedgekeurd door het begeleidingsteam, krijgt u voor de aankoop van de kavel in tweevoud ter ondertekening een koopovereenkomst toegestuurd. U heeft na datum van verzending een maand de tijd om deze te ondertekenen en van alle benodigde parafen te voorzien. Nadat u de ondertekende overeenkomsten heeft teruggestuurd, wordt door de gemeente een zogenaamd “verkoopbesluit” genomen. U krijgt een afschrift van dit besluit samen met een medeondertekende koopovereenkomst toegestuurd. Een overeenkomst komt dan pas tot stand indien en nadat het daarvoor bevoegde bestuursorgaan daartoe een besluit neemt.
- 5.2. Indien één van de inschrijvers voor Samenbouw niet tot aankoop kan overgaan, om welke reden dan ook, dan zal de gemeente niet over gaan tot verkoop aan de overige samenbouwers en deze kavel aanbieden aan de eerstvolgende op de rangordelijst in betreffende woningtypologie. De gemeente is alsdan niet aansprakelijk voor de reeds gemaakte kosten, schade e.d.
- 5.3. De notariële overdracht voor de aankoop van de kavel en betaling van de koopsom dient binnen drie maanden na de datum van het verkoopbesluit plaats te vinden.
- 5.4. U mag niet eerder met de bouw beginnen dan nadat de akte gepasseerd is bij de notaris, is ingeschreven in de registers van het Kadaster en u dus eigenaar bent van de grond.
- 5.5. Indien u afziet van de aankoop van de kavel heeft u geen recht op terugbetaling van het optiegeld.

Artikel 6 Vervolgfase

6. 1. Als blijkt dat gegadigden uit de rangordelijst in de betreffende woningtypologie geen belangstelling hebben voor bepaalde kavels, dan zal de gemeente deze via www.deventerverkoopt.nl te koop aanbieden door middel van de methode “wie het eerst komt, wie het eerst maalt”. Dat wil zeggen dat de optieverlening en koop plaatsvindt in de volgorde waarin gegadigden zich bij de gemeente inschrijven.
- 6.2. Voor het in aanmerking komen voor een dergelijke kavel in de vervolgfase kunt u zich inschrijven door middel van het daarvoor bestemde inschrijfformulier. Op het formulier geeft u aan welke kavel u (eventueel met medebouwer(s)) in optie wenst te nemen. Als deze kavel vrij is, wordt deze aan u in optie gegeven.
- 6.3. Het ingevulde en ondertekende formulier kunt u mailen naar inschrijvingtvz@deventer.nl. Datum en tijdstip van ontvangst bij de gemeente bepalen de volgorde van toekenning.
- 6.4. Verzoeken om een kavel in optie te nemen die anders worden ingediend dan bij deze voorwaarden is bepaald, zijn niet ontvankelijk.
- 6.5. Na het indienen van het inschrijfformulier krijgt u zo spoedig mogelijk een optieovereenkomst ter ondertekening toegestuurd.
- 6.6. Het bepaalde in de artikelen 3 tot en met 5 zijn verder van toepassing.

K O O P O V E R E E N K O M S T voor de bouw van één woning in Tuinen van Zandweerd

Ondergetekenden:

De gemeente Deventer,

1. te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling ingevolge het besluit van burgemeester en wethouders van 8 mei 2012, het besluit van de burgemeester van 11 mei 2012, het besluit van de Algemeen directeur van 19 september 2017, het besluit van de directeuren van 19 september 2017, tot ondermandatering van de ondertekeningsbevoegdheid, hierna te noemen de gemeente,
2. (naam kopers)
(volledige naam, adres van **alle** kopers, dus ook echtgeno(o)t(e)/partner; **ook beiden ondertekenen**, tenzij één van beiden eigenaar wordt),
hierna (tezamen) te noemen de koper,

in overweging nemende dat:

- De gemeente Deventer met de Tuinen van Zandweerd streeft naar een duurzaam en gezond woongebied;
- Het plangebied verkaveld is in zogenaamde tegels. Per tegel mag een aantal woningen (verschillende woontypes) gerealiseerd worden, in het verkavelingsplan is rekening gehouden met het maximaal aantal te bouwen woningen;
- Het plangebied zich kenmerkt als een autoluwe woonwijk en gevormd wordt door een raster van tuinpaden. Parkeren op eigen terrein (kavel) is niet mogelijk; hiervoor worden op strategische plekken aan de randen van het plangebied gezamenlijke parkeergelegenheden aangelegd;
- Om een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier te maken, krijgt de natuur een volwaardige plaats bij het ontwerpen van de woning. In het bestemmingsplan is een juridische verplichting tot "natuur inclusief bouwen" opgenomen; deze verplichting is gekoppeld aan een puntensysteem;
- Er is een kavelpaspoort opgesteld waaraan u zich als koper committeert en welke als bijlage bij deze overeenkomst is gevoegd;
- Ten tijde van het uitgifteproces voorafgaande aan de totstandkoming van deze overeenkomst er op basis van artikel 7 van de Wet publieke gezondheid door de Minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) maatregelen getroffen zijn ter bestrijding van het Corona-virus (Covid-19). Het virus en de maatregelen grote sociale en economische gevolgen hebben; het Rijk met de bouw- en technieksector het protocol "Samen veilig doorwerken" vastgesteld heeft, waarin afspraken gemaakt zijn om de voortgang van de bouwproductie zo goed mogelijk te borgen maar ook deze sector wordt geraakt door de verminderde vraag. Bij het ondertekenen van de koopovereenkomst conformeert de koper zich aan de daarin opgenomen verplichtingen. De Corona-crisis is geen onvoorziene omstandigheid en een beroep op overmacht vanwege de Corona-crisis is niet mogelijk.

zijn overeengekomen als volgt:

- I De gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan de koper, die koopt en in eigendom zal aannemen van de gemeente:
een perceel grond, kavelnummer voor de bouw van één vrijstaande woning/één geschakelde woning/één rijwoning/één Tiny House, gelegen in het bestemmingsplan te Deventer, ter grootte van circa m², kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie ..., nummer (ged.), zoals op aangehechte en bij deze overeenkomst behorende en door beide partijen gearafaerde situatietekening d.d. met een groene kleur is aangegeven, welke tekening overigens niet is bestemd voor inschrijving in de openbare registers, hierna te noemen het perceel.
- II Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1 Koopsom en rentevergoeding

- 1.1. De koopsom bedraagt € ,-- k.k. Over de koopsom is omzetbelasting verschuldigd. De koopsom inclusief omzetbelasting bedraagt derhalve (zegge euro en eurocent) k.k.
- 1.2. De koopsom is verschuldigd binnen 3 maanden na verzenddatum van het verkoopbesluit en dient uiterlijk bij het passeren van de leveringsakte te zijn betaald.
- 1.3. Zolang de leveringsakte nog niet is gepasseerd heeft de koper recht op uitstel van de betaling van de koopsom, waartegenover hij verplicht is aan de gemeente een rente te vergoeden over de koopsom. Deze rente wordt berekend over de periode beginnend op de dag dat de koopsom verschuldigd is (lid 2) en eindigend op de dag dat de leveringsakte gepasseerd wordt.
- 1.4. De in deze overeenkomst bedoelde rente wordt berekend op jaarbasis en is exclusief omzetbelasting. Als rentepercentage wordt de wettelijke rente gehanteerd zoals deze geldt gedurende de periode van bedoeld uitstel van betaling.

Artikel 2 Eigendomsoverdracht en aflevering

- 2.1a. De eigendomsoverdracht van het perceel grond zal geschieden binnen 3 maanden nadat de gemeente het besluit van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente betreffende de verkoop van het perceel aan koper heeft verzonden (de datum van verzending van het besluit is beslissend), doch niet eerder dan nadat de kavel door de gemeente bouwrijp is gemaakt. De akte van levering van het perceel wordt verleden ten overstaan van notaris te Deventer of zijn/ haar waarnemer.
- 2.1b. De koper kan het perceel in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden, behoudens het bepaalde in lid 4 van dit artikel.
- 2.2. Indien het perceel uiterlijk op de datum van de eigendomsoverdracht niet voldoet aan de omschrijving zoals bedoeld in artikel 3 lid 2, behoudt de gemeente zich het recht voor de levering uit te stellen. Gedurende deze periode van uitstel door de gemeente is de koper niet verplicht de in artikel 1 lid 3 bedoelde rente te vergoeden, behoudens het gestelde in lid 4 van dit artikel.
- 2.3. De aflevering van het perceel wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van het verlijden van de notariële akte van levering.
- 2.4a. De koper kan de grond alleen met schriftelijke toestemming van de gemeente vervroegd in gebruik nemen; de gemeente kan daarbij voorwaarden stellen. Ingeval de koper het perceel vervroegd in gebruik neemt is vanaf dat moment de koopsom verschuldigd; de koper kan uitstel van betaling krijgen zoals bedoeld in artikel 1 lid 3. De feitelijke aflevering wordt in ieder geval geacht te hebben plaatsgevonden op de dag der vervroegde ingebruikneming.
- 2.4b. Bij overtreding door koper van het bepaalde in sub a van dit artikellid is koper verplicht tot vergoeding van de hierdoor door de gemeente te lijden schade, naast de verplichting tot het betalen van de in artikel 11 van deze overeenkomst bepaalde boete.
- 2.5. Vanaf de aflevering is het perceel voor rekening en risico van de koper.

Artikel 3 Omschrijving leveringsverplichting

- 3.1a. Het perceel zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich op het moment van koop bevindt – met in achtneming van het bepaalde in lid 2 - met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, erfdienstbaarheden, andere zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

3.1b. Koper verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle rechten en aanspraken, erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, andere zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de aankomsttitel. Koper verklaart voor zover van toepassing kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akte.

Koper aanvaardt voor het overige uitdrukkelijk de partijen -onbekende- lasten en beperkingen betreffende het perceel.

3.2. Het perceel wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, met dien verstande dat op het moment van levering de grond bouwrijp is gemaakt:

- het perceel is gefreesd, geëgaliseerd en ongeveer ... à ...cm beneden de hoogteligging van de aangrenzende openbare weg zal zijn gelegen;
- het perceel tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten zal zijn door een (nood)weg;
- in de nabijheid van het perceel op één plaats een aansluiting op het elektriciteit- en waterleidingnet mogelijk zal zijn;

Koper dient, in verband met de bouwplannen, er zelf voor zorg te dragen dat het perceel over voldoende draagvermogen zal beschikken.

3.3a. Elke garantie of vrijwaring voor verborgen gebreken, waaronder eventueel aanwezige voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, wordt uitgesloten.

3.3b. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het te verkopen perceel, is een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een bij de koopovereenkomst behorend rapport van, kenmerk, d.d.", in welk rapport de milieuhygiënische toestand van het perceel wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in het perceel dergelijke stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn gelet op de bestemming.

Koper heeft genoemd bodemonderzoeksrapport digitaal ontvangen. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud hiervan.

3.3c. Onder voor het milieugevaarlijke stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

3.4. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor onder I opgegeven maat of grootte van het perceel, hoe groot het verschil ook is, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.

3.5. De koper is verplicht zich voor de levering van het perceel te overtuigen van de grenzen van het perceel en van de door de gemeente in het terrein op de hoekpunten van het perceel geplaatste ijzeren buizen.

3.6. Indien de koper na de eigendomsoverdracht doch voor het tijdstip van de kadastrale inmeting aan de gemeente verzoekt de grenzen van het perceel nogmaals aan te geven, dan komen de kosten hiervan voor rekening van de koper.

Artikel 4 Kosten van overdracht

4.1. Alle kosten, belastingen en rechten aan de koop en verkoop en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting, de omzetbelasting over die kosten en rechten, zijn voor rekening van de koper.

4.2. Alle lasten en belastingen, welke van het perceel worden geheven, komen vanaf de datum van eigendomsoverdracht of de datum van eerdere ingebruikneming voor rekening van de koper.

Artikel 5 Bebouwing / inrichting / gebruik

- 5.1. Het perceel is ingevolge het daarvoor geldend bestemmingsplan CHW Tuinen van Zandweerd bestemd en moet ook bestemd blijven voor de bouw van <één woning ten behoeve van één huishouden> / <Tiny House (ten behoeve van één huishouden)> .
Koper verplicht zich derhalve:
- het perceel overeenkomstig de bestemming en met inachtneming van de voorschriften van het voor het perceel geldend bestemmingsplan, het beeldregiedocument, het kavelpaspoort (bijlage 2) en *indien van toepassing de regels m.b.t. wachtgevels (bijlage 3) (deze zijn alleen van toepassing bij de bouw van geschakelde woningen en rijwoningen zonder medebouwer)* zoals bijgevoegd in de bijlage van deze overeenkomst te bebouwen;
 - uiterlijk 6 maanden ná de datum waarop de leveringsakte van het perceel is gepasseerd een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning bij het College van Burgemeester en Wethouders in te dienen;
 - uiterlijk 6 maanden nadat koper naar aanleiding van de onder b. bedoelde aanvraag een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen, een aanvang te maken met de bouw; tijdens de bouw is de koper verplicht zich te houden aan het bepaalde in het bouwplaats protocol (bijlage 4)
 - de uitvoering van dat bouwplan vervolgens in een continu bouwproces voort te zetten en binnen 300 werkbare dagen volledig af te ronden.
- 5.2. Zolang nog niet substantieel met de bouw is aangevangen mag het perceel niet geheel of gedeeltelijk worden vervreemd, met zakelijke gebruiksrechten worden bezwaard, worden verhuurd, of in erfpacht worden uitgegeven, tenzij hiervoor door het bevoegde orgaan van de gemeente Deventer toestemming is gegeven; aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- 5.3. Het bepaalde in lid 2 van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 BW of door een andere schuldeiser en ingeval van verkoop op grond van rechterlijke machtiging ingevolge artikel 3:174 BW.
- 5.4. Overeenkomstig het bij dit perceel behorende kavelpaspoort mag het perceel één uitweg hebben.
- 5.5. Eventuele overtollige grond uit de bouwputten dient in eerste instantie aan de gemeente zonder verrekening te worden aangeboden ter deponering binnen het bestemmingsplan op nadere aanwijzing. De gemeente behoeft van dit recht geen gebruik te maken. Koper dient op zijn kosten, zelf zorg te dragen voor het afvoeren van de overtollige grond.
- 5.6. De koper dient het hemelwater (van o.a. dakoppervlakken en tuin/terras) zoveel mogelijk op eigen perceel te infiltreren, een en ander zoals aangegeven in het kavelpaspoort. Het afvoeren van het hemelwater via het vuilwaterriool is niet toegestaan.

Artikel 6 Verplichting tot teruglevering bij niet nakoming bouwplicht

- 6.1. Indien de koper binnen de in artikel 5 lid 1c genoemde termijnen geen aanvang heeft gemaakt met de bouw is de koper verplicht om het gekochte perceel op eerste vordering van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente terug te leveren aan de gemeente, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom, die gelijk is aan de in deze overeenkomst gehanteerde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van schade en rente door de gemeente een gedeelte ter grootte van 10% worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken en werkzaamheden aan het perceel en het eventueel daarop gestichte generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden. De uit de teruglevering eventueel voortvloeiende belastingschade is volledig voor rekening van koper.
- 6.2. De koper die teruglevert is verplicht op verzoek van en binnen een door het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente te bepalen termijn na de teruglevering op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke (bouwrijpe) staat terugbrengen van het gekochte perceel, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de koper, die teruglevert,

zal geschieden. Indien het bevoegde bestuursorgaan hiervoor toestemming geeft, behoeft het perceel niet in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht en kan het worden teruggeleverd in de staat waarin het zich bevindt.

- 6.3. Alle kosten zoals vermeld in artikel 4 lid 1 van of in verband met de teruglevering van het perceel komen geheel voor rekening van de koper die teruglevert.

Artikel 7 Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop

- 7.1. Koper verplicht zich de op het perceel te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en het perceel met de daarop te bouwen woning c.q. gebouwde woning niet aan derden te zullen doorverkopen en vervreemden, een en ander behoudens het hierna vermelde.
- 7.2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
- Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW);
 - Schriftelijke ontheffing door Burgemeester en Wethouders als bedoeld in lid 4.
- 7.3. Het bepaalde in lid 1 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende twee jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- 7.4a. Burgemeester en Wethouders kunnen op grond van zwaarwegende omstandigheden schriftelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.
- 7.4b. Ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
- Verandering van werkkring van koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - Overlijden van koper of een van zijn gezinsleden;
 - Ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding, beëindiging van het geregistreerde partnerschap of ontbinding van het samenlevingscontract.

Artikel 8 Kwalitatieve verplichtingen

- 8.1a. Partijen komen overeen dat de hierna onder de leden 2 en volgende genoemde verplichtingen als kwalitatieve verplichting rusten op het perceel en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het perceel in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
- 8.1b. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de notariële akte worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 8.2. Koper dient te dulden dat ten laste van het perceel en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van nutsdiensten door de gemeente en openbare nutsbedrijven belast met de elektrische voorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het perceel onder de door gemeente en/of de betreffende nutsbedrijven te stellen voorwaarden. Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmee belaste personen te allen tijde onbelemmerd toe te laten.
- 8.3. De inrichting van het gebied waar het perceel zich bevindt, kenmerkt zich door de aanwezigheid van hagen. Koper dient te dulden dat op zijn perceel, circa 30 cm van de erfgrans af, grenzend aan het openbare gebied, na oplevering van de woning en in het eerstvolgende plantseizoen (15 november – 15 april) door en voor rekening van de gemeente hagen worden geplant, een

en ander zoals aangegeven in het kavelpaspoort. Koper dient deze hagen voor zijn rekening te onderhouden en in stand te houden.

Artikel 9 Erfdienstbaarheden/opstalrechten

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

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

Artikel 9a Erfdienstbaarheid t.b.v. recht van achterpad (optie van toepassing bij kavels woningtype rijwoning en eventueel bij Tiny House op een tegel)

- 9a.1 Koper dient bij aankoop van een kavel met de woningtype rijwoning rekening te houden dat ten behoeve van een achteruitgang een ((semi) verhard) achterpad dient te worden aangelegd.
- 9a.2 Dit achterpad dient gesitueerd te worden op de aan te kopen kavel en de inrichting en aanleg ervan moet in onderling overleg met medegebruikers achterpad plaatsvinden. Deze achterpaden zijn één geheel en zijn passend bij de inrichting van de aanliggende particuliere tuinen en/of de openbare ruimte, maar zijn wel duidelijk afwijkend van de inrichting van de openbare ruimte. Het achterpad moet een breedte hebben van 1 meter.
- 9a.3 Ten behoeve van dit achterpad wordt bij de notariële levering in de leveringsakte een erfdienstbaarheid gevestigd, zodat na realisering van de woningen op deze kavels aan de achterzijde een achterpad aanwezig zal zijn en blijven en zal voeren naar de openbare straat, inhoudende de verplichting van de eigenaren van het lijdend erf om te dulden dat de betreffende strook grond door de eigenaren van het heersend erf gebruikt wordt als achterpad om te voet te komen van- en te gaan naar de openbare straat.
- 9a.4. De kosten van aanleg en onderhoud van bedoeld achterpad zijn voor gezamenlijk rekening van de eigenaren van de betreffende heersende – en lijdende erven.

Artikel 10 Kettingbedingen

- 10.1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hierna onder de leden 2 en volgende bepaalde bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het perceel, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierna bepaalde in de akte van levering of vestiging van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,- zegge vijf en twintigduizend Euro, ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 10.2. Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven in artikel 10 lid 1 bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het hierna bepaalde als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/ beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.
- 10.3 De koper is verplicht overeenkomstig het kavelpaspoort de kavel autovrij te houden en conform de bepalingen uit het bestemmingsplan geclusterd te parkeren.

Alleen van toepassing voor kavel behorend tot de categorie Tiny House op één tegel

- 10.4 Deze koopovereenkomst is aangegaan voor de koop van een kavel op een tegel die speciaal is uitgegeven voor uitsluitend Tiny Houses. Koper is derhalve verplicht om deze kavel alleen te gebruiken voor een Tiny House met een maximale grootte, een en ander zoals aangegeven in het bij deze kavel behorende kavelpaspoort.

Artikel 11 Niet nakoming, boetebedingen

- 11.1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst kan de gemeente besluiten de koper een boete op te leggen van 10% van de koopsom, met de bevoegdheid van de gemeente om eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 11.2. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
- 11.3. Naast de bedoelde boete kan de gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete zal € 500,- (zegge vijfhonderd Euro) per dag bedragen.
- 11.4. Onverminderd het hiervoor gestelde behoudt de gemeente het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

Artikel 12 Faillissement en beslag

- 12.1. Indien de koper voor het verlijden van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen of indien op de koper de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen definitief van toepassing is, alsmede wanneer er voor het verlijden van de akte van levering executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 12.2. Aan een ontbinding op grond van artikel 12 lid 1 van deze overeenkomst zal de koper geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade en interesten kunnen ontlenen, behoudens het bepaalde in artikel 12 lid 3.
- 12.3. Indien het in lid 1 van dit artikel beschrevene ter uitvoering wordt gebracht zullen reeds betaalde gedeelten van de koopsom worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van boeten ingevolge deze overeenkomst en kosten te boven gaan.

Artikel 12a Totstandkomingsvoorbehoud

- 12a.1. Deze koopovereenkomst komt niet eerder tot stand dan indien en nadat het bevoegde bestuursorgaan tot de verkoop, zoals in deze overeenkomst is beschreven, heeft besloten

Artikel 13 Ontbindende voorwaarden

- 13.1. Deze overeenkomst kan door de gemeente worden ontbonden indien de koper niet meewerkt aan het vestigen van de in artikel 8, 9 en 10 bedoelde verplichtingen.
- 13.2a. Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden, indien koper binnen 3 maanden nadat de gemeente het besluit van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer betreffende de verkoop van het perceel aan koper heeft verzonden (de datum van verzending van het verkoopbesluit is beslissend), geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities van een daartoe erkende geldverstrekking bankinstelling heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak, en de in eerste instantie te stichten bebouwing. Koper is verplicht minimaal één offerte aan te leveren waaruit dit blijkt. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.
- 13.2b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de wederpartij binnen zeven dagen na de bedoelde datum in artikel 13.2a de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan het college van burgemeester en wethouders in te roepen en zo aan de gemeente bekend te maken.
- 13.2c. Koper is bij het inroepen van de ontbindende voorwaarde genoemd in artikel 13.2a een vergoeding verschuldigd aan de gemeente van € 1.000,-. De betaling van dit bedrag dient

plaats te vinden binnen twee weken na factuurdatum, e.e.a. zoals ook vermeld op de factuur die koper hiervoor wordt toegezonden.

- 13.3a. De koopovereenkomst kan door koper ontbonden worden, wanneer koper er niet binnen 3 maanden nadat de gemeente het verkoopbesluit aan de koper heeft verzonden (de datum van verzending van het besluit is beslissend) in geslaagd is, de aan koper in eigendom toebehorende onroerende zaak(aanduiding nog te verkopen onroerende zaak) te(plaatsnaam) onvoorwaardelijk te verkopen, zulks onder algemeen aanvaardbare voorwaarden en tegen een voor de koper acceptabele koopsom.
- 13.3b. Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde tot verkoop van de hierboven vermelde onroerende zaak te komen. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum in artikel 13.3a de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan het college van burgemeester en wethouders in te roepen en zo aan de gemeente bekend te maken.
- 13.3c. Koper is bij het invoeren van de ontbindende voorwaarde genoemd in artikel 13.3a een vergoeding verschuldigd aan de gemeente van € 5.000,--. De betaling van dit bedrag dient plaats te vinden binnen twee weken na factuurdatum, e.e.a. zoals ook vermeld op de factuur die koper hiervoor wordt toegezonden.

Artikel 14 Bibob

- 14.1. Op deze overeenkomst is de "Beleidsregel bijzondere situaties Wet Bibob gemeente Deventer 2014" van toepassing.
De gemeente hanteert bij vastgoedtransacties de "indicatorenlijst vastgoedtransacties" van de dienst Justis van het Ministerie van Veiligheid en Justitie.
De beslissing om over te gaan tot een Bibob-adviesaanvraag is het resultaat van de integrale afweging van de uitkomsten van de indicatorenlijst. Dit betekent dat een Bibob onderzoek deel kan uitmaken van de verkoopprocedure. Deze eventuele procedure kan enkele dagen tot enkele maanden in beslag nemen.
- Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en in te stemmen met de risico's en gevolgen die de uitvoering van deze beleidsregel met zich mee kan brengen voor koper.
- 14.2. De gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- Er sprake is van enige mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - Er sprake is van enige mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente Deventer zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
 - Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De begrippen "enige mate van gevaar", "strafbare feiten", "in relatie staan tot" en "feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden" hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

- 14.3. De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 15 Ondeelbare verbintenissen

15.1. De uit deze overeenkomst voor beide partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

15.2. Alle partijen zijn ieder voor zich hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze overeenkomst.

Artikel 16 Domicilie keuze

Deze overeenkomst zal berusten en partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst domicilie ten kantore van voornoemde notaris.

Artikel 17 Bijlagen

De volgende bijlage maakt een onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst:

Bijlage 1	Verkooptekening
Bijlage 2	Kavelpaspoort
Bijlage 3	Regels wachtgevel
Bijlage 4	Bouwplaats protocol

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

De koper,
(naam)

.....
(datum + handtekening)

.....
(datum + handtekening)

De gemeente,
de burgemeester,
namens hem,
teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

.....
(datum + handtekening)

Optieovereenkomst kavel Tuinen van Zandweerd

1. De gemeente Deventer,
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling ingevolge het besluit van burgemeester en wethouders van 8 mei 2012, het besluit van de burgemeester van 11 mei 2012, het besluit van de Algemeen directeur van 19 september 2017, het besluit van de directeuren van 19 september 2017, tot ondermandatering van de ondertekeningsbevoegdheid, hierna te noemen de gemeente.
2. (naam aspirant kopers)
(volledige naam, adres van alle aspirant kopers, dus ook echtgeno(o)t(e)/partner; ook beiden ondertekenen, tenzij één van beiden eigenaar wordt),
hierna (tezamen) te noemen de optant,

zijn overeengekomen als volgt:

I. Optie tot Koop

Optant verkrijgt een optie tot koop van een perceel grond (bouwkavel), gelegen in het plan Tuinen van Zandweerd te Deventer, ter grootte van circam², kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie....., nummer....., een en ander zoals op de aangehechte, door beide partijen geparafeerde, en bij deze optieovereenkomst behorende verkooptekening aangeduid met het kavelnummer, uitsluitend bestemd voor de realisatie van *een vrijstaande woning/geschakelde woning/rijwoning /Tiny House op een veld**

**doorhalen wat niet toepassing is.*

II. Koopsom

De totale koopsom voor het onder I genoemde perceel grond bedraagt (k.k./ incl. BTW);

De koopsom is verschuldigd bij levering van de kavel en wordt vermeerderd met wettelijke rente over de koopsom gerekend over de termijn dat de levering later plaatsvindt, conform het gestelde in artikel 1 van de model-koopovereenkomst.

Artikel 1 Optie van de grond

- 1.1. De optie en verkoop van de kavel zal plaatsvinden op basis van de bepalingen uit de uitgiftevoorwaarden en modelkoopovereenkomst die optant via de site www.deventerverkoopt.nl heeft kunnen lezen. De optant verkrijgt met deze optieovereenkomst uitsluitend een optie tot koop van de hierin begrepen bouwkavel indien aan alle voorwaarden en bepalingen uit deze optieovereenkomst en uitgiftevoorwaarden is voldaan.
- 1.2. De optieperiode is 8 maanden en gaat in bij het ondertekenen van deze optieovereenkomst.
- 1.3. De gemeente houdt de grond vrij voor optant in de vorm van een optie voor de duur van deze optieovereenkomst.
- 1.4. De optie heeft tot doel optant in de gelegenheid te stellen om een bouwplan te (laten) maken en uit te werken conform de door de gemeente gestelde voorwaarden zoals vastgelegd in het geldend bestemmingsplan, het beeldregiedocument, het kavelpaspoort en de model-koopovereenkomst.
- 1.5. De optant dient conform het bepaalde in artikel 4 van de uitgiftevoorwaarden binnen de optieperiode van 8 maanden in overleg met o.a. zijn architect/aannemer het Voorlopig Ontwerp (VO) naar een goedgekeurd Definitief Ontwerp (DO) uit te werken. Het begeleidingsteam zal de optant hierbij adviseren en zo nodig begeleiden. Het begeleidingsteam zorgt voor het samenhangende karakter tussen de woningen op de kavels en kijkt ook kritisch naar de totale samenhang van de planvorming in relatie met het openbaar gebied en de gehele woonwijk. In het kavelpaspoort zijn uitgangspunten aangegeven waaraan de ontwerpen van de kavels moeten voldoen. Alleen als het DO voldoet aan het kavelpaspoort en de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten (kernwaarden), zal het begeleidingsteam in principe akkoord gaan met het ontwerp. Na goedkeuring DO kan het verder uitgewerkt worden en een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend. Deze aanvraag wordt getoetst door het team Ondernemen en Vergunningen. De verkregen

goedkeuring op uw DO betekent overigens niet automatisch dat de omgevingsvergunning wordt goedgekeurd en verleend, omdat de aanvraag op meer aspecten wordt getoetst dan louter het ontwerp. Denk hierbij onder meer aan brandveiligheid en bouwtechnische voorschriften. Meer informatie over het aanvragen van omgevingsvergunning kunt u lezen op: <https://www.deventer.nl/omgevingsvergunning>. Houdt u er rekening mee dat er voor het aanvragen van een omgevingsvergunning wettelijke termijnen gelden.

- 1.6 Na goedkeuring DO zal de gemeente ter ondertekening in tweevoud een koopovereenkomst aan optant aanbieden.
- 1.7 Deze optieovereenkomst is strikt persoonlijk en zonder schriftelijke toestemming van de gemeente niet overdraagbaar.
- 1.8 Deze optieovereenkomst treedt in werking vanaf het moment dat deze door beide partijen is ondertekend.

Artikel 2 Optiegeld

- 2.1. Als tegenprestatie voor de optie is optant een optiegeld verschuldigd van € 500,- (zegge vijfhonderd euro) inclusief BTW.
- 2.2. De optant zal tijdens het optiegesprek hiervoor het ingevulde en ondertekende formulier "machtiging inning optiegeld" aanleveren.
- 2.3 Het optiegeld wordt bij notariële overdracht van de kavel verrekend met de koopsom voor de grond die verschuldigd is op het moment van levering. De gemeente vergoedt geen rente over het betaalde optiegeld. Indien u afziet van de aankoop van de kavel heeft u geen recht op terugbetaling van het optiegeld

Artikel 3 Einde optieovereenkomst

- 3.1. De optieovereenkomst eindigt indien:
 - a. Optant verzoekt om ontbinding. Optant dient de ontbinding schriftelijk te bevestigen aan de gemeente door middel van een aangetekend schrijven; of
 - b. De in deze optieovereenkomst vermelde optietermijn vervalst; of
 - c. Optant gedurende optieperiode van 8 maanden geen goedkeuring verkrijgt van het begeleidingsteam op het Definitief Ontwerp; of
 - d. De koopovereenkomst tussen optant en de gemeente niet of niet tijdig tot stand komt.
- 3.2 Bij beëindiging van deze overeenkomst op welke grond dan ook, kunnen de door optant gemaakte kosten niet verhaald worden op de gemeente en zal de gemeente geen enkele vergoeding of schadeloosstelling aan optiehouder verschuldigd zijn

Artikel 4 Bijlagen

Als bijlage is bij deze optieovereenkomst de verkooptekening en het kavelpaspoort met betrekking tot kavelgevoegd.

Overeengekomen en ondertekend in tweevoud.

Optant:
Naam:

.....
(handtekening en datum)

.....
(handtekening en datum)

De gemeente,
de burgemeester,
namens hem,
teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

.....
(datum + handtekening)