

KOOPOVEREENKOMST

Kluswoning Daltonstraat #

DE ONDERGETEKENDEN:

- I. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Schiedam, kantoorhoudend aan Stadserf 1 te (3112 DZ) Schiedam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50991663, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer <****>, ambtenaar van de gemeente Schiedam, daartoe bevoegd op grond van een schriftelijke volmacht, verleend door de burgemeester van Schiedam d.d. 1 september 2018, ten deze handelend ter uitvoering van het besluit d.d. <****> van het college van burgemeester en wethouders van Schiedam, hierna te noemen: "**de Gemeente**" of "**Verkoper**",

en

- II. De heer/mevrouw <voornamen (voluit) achternaam> geboren te <plaatsnaam, buiten Ned. land toevoegen> op <geboortedatum>, houder van rijbewijs/paspoort/identiteitsbewijs met nummer @, heeft de burgerlijke staat: (keuze gehuwd/geregistreerd partnerschap/ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap) en de heer/mevrouw <voornamen (voluit) achternaam> geboren te <plaatsnaam, buiten Ned. Land toevoegen> op <geboortedatum>, houder van rijbewijs/paspoort/identiteitsbewijs met nummer @, heeft de burgerlijke staat: (keuze gehuwd/geregistreerd partnerschap/ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap en er is sprake van (keuze) gemeenschap van goederen / huwelijkse- of partnerschapsvoorwaarden, beiden wonende aan <straatnaam> te (<postcode>) <plaatsnaam>, hierna samen te noemen: "**de Koper**",

De Gemeente en de Koper gezamenlijk hierna te noemen: "**Partijen**",

OVERWEGINGEN:

- a. De Gemeente is eigenaar van de volgende 5 percelen grond met de daarop gelegen woningen:
1. Daltonstraat 26, 3112 ZE Schiedam, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie I, nummer 4131 met een perceel oppervlakte van 102 m²;
 2. Daltonstraat 28, 3112 ZE Schiedam, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie I, nummer 4130 met een perceel oppervlakte van 103 m²;

Paraaf de Gemeente:

Paraaf de Koper:

3. Daltonstraat 36, 3112 ZE Schiedam, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie I, nummer 4126 met een perceel oppervlakte van 102 m²;
4. Daltonstraat 38, 3112 ZE Schiedam, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie I, nummer 4125 met een perceel oppervlakte van 103 m²;
5. Daltonstraat 42, 3112 ZE Schiedam, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie I, nummer 4123 met een perceel oppervlakte van 102 m²;
- b. De woningverbetering en de verkoop van Kluswoningen in de Daltonstraat 26, 28, 36, 38 en 42 is onderdeel van de herstructurering van de Wetenschappersbuurt in Schiedam-Oost;
- c. De Gemeente heeft de buitengevel (casco) van de Kluswoningen opgeknapt en de boven- en benedenwoningen samengevoegd. Zo zijn er ruime eengezinswoningen ontstaan. Aan de achterzijde van de woningen zijn de tuinen opgehoogd en drainagesystemen aangelegd. Op die manier sluiten ze mooi aan op het binnenterrein van de nieuwbouwwoningen;
- d. De Gemeente heeft het Project Kluswoningen Daltonstraat voor zelfbewoning in de markt gezet via verkoop bij inschrijving met biedingsprocedure. Uitsluitend natuurlijke personen, die niet handelen als bedrijf/belegger in vastgoed, hebben éénmalig een finaal schriftelijk bod kunnen uitbrengen op een Kluswoning binnen de biedingstermijn;
- e. Koper heeft zich ingeschreven voor het voornoemde Project en voldoet aan de voorwaarden;
- f. Koper heeft het hoogste bod gedaan via projectnotaris Van der Valk Netwerk Notarissen en de Gemeente heeft het bod aanvaard. Hiermede is Kluswoning Daltonstraat met huisnummer # gegund aan Koper, hierna te noemen: **“de Kluswoning”**;
- g. Koper weet dat er sprake is van achterstallig onderhoud aan de Kluswoning, welke op dit moment onbewoonbaar is. De Gemeente heeft een deel van het achterstallig onderhoud al uitgevoerd met name het exterieur van de Kluswoning, zoals blijkt uit het opleverdocument van de aannemer in bijlage 1. Het resterende achterstallig onderhoud zal door de Koper op eigen kosten worden uitgevoerd tijdens zijn renovatiewerkzaamheden. De Gemeente heeft hier rekening mee gehouden bij de bepaling van de vraagprijzen;
- h. De Gemeente levert de Kluswoningen uit bovengenoemd Project casco op met een renovatieverplichting voor de Koper. De casco-renovatiekosten zijn door de Gemeente geraamd op minimaal € 80.000 inclusief btw voor het realiseren van een sobere en doelmatige woning. Koper moet dus over voldoende middelen beschikken om de koopprijs op te brengen én de afbouw en verdere renovatie te kunnen uitvoeren. Indien Koper de Kluswoning op een hoogwaardig afwerkingsniveau wenst te realiseren met luxe-uitstraling, dan dient Koper rekening te houden met hogere renovatie kosten, dan € 80.000. Dit is afhankelijk van de eigen wensen van de Koper en hoeveel hij/zij kan besparen op arbeidsloon door klussen zelf te doen. Het is aan te bevelen om 5% -10% in de renovatiebegroting te reserveren voor ‘onvoorziene kosten’. Koper is uiteindelijk zelf verantwoordelijk voor het op eigen rekening en risico renoveren van de Kluswoning en vaststellen van zijn benodigde renovatiebudget.
- i. Het door de Gemeente opgestelde “Programma van Eisen”, zoals opgenomen in bijlage 2 en het vigerend Bouwbesluit dienen als toetsingskaders voor de uit te voeren renovatie om de Kluswoning bewoonbaar te maken;
- j. Koper verklaart financieel draagkrachtig te zijn om bovenop de koopsom een verbouwingssom van

Paraaf de Gemeente:

Paraaf de Koper:

- € 80.000 inclusief btw te kunnen investeren voor het afbouwen/renoveren van de Kluswoning volgens de geldende wet- en regelgeving;
- k. Koper heeft de vrijheid conform de geldende wet- en regelgeving naar eigen inzicht de Kluswoning in te delen en af te bouwen;
 - l. Koper is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van alle ten behoeve van de renovatie benodigde vergunningen, ontheffingen, toestemmingen et cetera;
 - m. Koper verklaart jegens de Gemeente de Kluswoning voor zichzelf te kopen en na de renovatie zelf te gaan bewonen;
 - n. De Gemeente herontwikkelt samen met Stichting Woonplus Schiedam, de wijk Wetenschapsbuurt door middel van sloop en de realisatie van nieuwbouw. De tuinen van de nieuw te realiseren opstallen (nieuwbouwwoningen) komen 1.10 meter hoger te liggen dan de bestaande woningen, zo ook die van de 5 gemeentelijke kluswoningen, zoals genoemd in overweging a.
De Gemeente heeft voor haar rekening en risico diverse werkzaamheden uitgevoerd om het hoogteverschil op te heffen, zodat de tuinen van de bestaande woningen aansluiten op de nieuwbouwwoningen en het openbaar gebied. De kosten van het beheer, onderhoud en vernieuwing van de aangebrachte werken door de Gemeente komen in de toekomst ten laste van de grondeigenaren en hiervoor zal de Gemeente kwalitatieve verplichtingen vestigen op de desbetreffende grondpercelen; dit geldt ook voor de Kluswoning. De Koper zal zijn medewerking verlenen aan de Gemeente voor het vestigen van deze kwalitatieve verplichtingen;
 - o. Koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e) / geregistreerd partner, die door medeondertekening van deze koopovereenkomst hierbij aan Koper toestemming en een onherroepelijke volmacht geeft de Onroerende Zaak te bezwaren. Door medeondertekening verklaart de echtgeno(o)t(e) / geregistreerd partner tevens zich te zullen onthouden van activiteiten die Koper tegenwerken bij het verkrijgen van de benodigde vergunningen en of financieringen en / of Nationale Hypotheek Garanties en / of toezegging(en) en / of andere zaken;
 - p. Deze overwegingen maken integraal onderdeel uit van deze koopovereenkomst, hierna te noemen: **"de Overeenkomst"**;
 - q. Partijen wensen de voorwaarden en bedingen waaronder de koop tot stand komt uit te werken en schriftelijk vast te leggen in onderhavige Overeenkomst.

VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEGOMEN:

Artikel 1. Verkoop en Koop

De Gemeente verkoopt aan Koper, die van de Gemeente koopt de eigendom van het perceel grond met de daarop aanwezige woning ("**Kluswoning**") met tuin en toebehoren, plaatselijk bekend als Daltonstraat 26, 3112 ZE SCHIEDAM en kadastraal bekend als de **gemeente Schiedam sectie I, nummer 4131** met een perceeloppervlakte van 102 m²; zoals schetsmatig gearceerd is aangegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte situatietekening (**bijlage 3**), hierna te noemen: **"de Onroerende Zaak"**.

Paraaf de Gemeente:

Paraaf de Koper:

Artikel 2. Koopsom

1. De koopsom voor de Onroerende Zaak bedraagt € @, zegge @duizend euro, kosten koper, exclusief de daarover verschuldigde belastingen en exclusief de investeringen voor renovatie / afbouw door Koper, hierna te noemen: **"de Koopsom"**.

Artikel 3. Juridische levering en eigendomsoverdracht

1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden getekend bij de door de Gemeente aangestelde projectnotaris: Van der Valk Netwerk Notarissen te (3111 AW) Schiedam op het kantooradres Tuinlaan 82, (correspondentieadres: Postbus 298, 3100 AG Schiedam), ten overstaan van notaris mr. J.J.C. Krabbendam (hierna te noemen: **"notaris"**), of diens plaatsvervanger, uiterlijk op **maandag 19 april 2021** of zoveel eerder als Partijen tezamen schriftelijk nader zijn overeenkomen.
2. Bij overschrijding van de voornoemde passeerdatum in het vorige lid is Koper, tenzij de overschrijding te wijten is aan de Gemeente, over de periode waarop de juridische levering had moeten plaatsvinden tot aan het moment waarop de levering daadwerkelijk plaatsvindt een jaarrente verschuldigd van 5% over de koopsom.
3. De juridische levering van de Onroerende Zaak zal plaatsvinden, na de oplevering van de casco Kluswoning door de Gemeente aan Koper, die is vastgelegd in het opleverdocument, welke is bijgevoegd als **bijlage 1**.
4. Koper is in de gelegenheid gesteld om de Kluswoning in- en uitwendig te inspecteren vóór de juridische levering en eventuele opleverpunten van de uitgevoerde casco renovatiewerkzaamheden door de Gemeente, tijdig te melden aan Verkoper om deze alsnog te herstellen. Koper kan Verkoper alleen aanspreken op de door Verkoper uitgevoerde werkzaamheden aan het casco, volgens opleverdocument van de aannemer.
5. Koper verklaart bekend te zijn met het feit dat op het moment van de juridische levering, de huidige staat van de Onroerende Zaak is onbewoonbaar en hij aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, en milieukundige staat van de Onroerende Zaak. Koper aanvaardt ook de renovatieverplichting van de Kluswoning om deze te renoveren en af te bouwen.
6. Koper is vóór de juridische levering in de gelegenheid gesteld om de Kluswoning bouwkundig in- en uitwendig te laten inspecteren c.q. beoordelen door een aannemer of ander professioneel bedrijf voor het opmaken van offertes om zijn renovatiebegroting reëel te kunnen vaststellen. Koper is vrij om te beslissen of en welk deel van de werkzaamheden hij zelf uitvoert.
7. Koper vrijwaart Verkoper voor alle schade, kosten en aansprakelijkheid die mogelijk kan voortvloeien door het doen van opgave van de minimale indicatieve € 80.000 investeringssom.
8. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.
9. De Onroerende Zaak wordt geleverd:
 - a. vrij van hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan; en
 - b. vrij van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, bijzondere lasten en/of andere beperkte rechten, een en ander voor zover daarvan niet blijkt uit deze overeenkomst en/of de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek.

Paraaf de Gemeente:

Paraaf de Koper:

10. De Gemeente zijn geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, bijzondere lasten en/of andere beperkte rechten bekend, anders dan welke in deze Overeenkomst zijn overeengekomen.
11. Zijn in deze Overeenkomst lasten en/of beperkingen opgenomen, dan aanvaardt de Koper deze uitdrukkelijk.

Artikel 4. Waarborgsom of Bankgarantie

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is Koper verplicht uiterlijk op #, zijnde **6 weken na ondertekening van onderhavige Overeenkomst** op de daartoe bestemde derdengeldenrekening van de notaris als waarborgsom een bedrag te storten van 10% van de Koopsom, zijnde afgerond € @, zegge @ euro. Koper ontvangt hiervoor tijdig alle gegevens van de notaris.
2. In plaats van deze waarborgsom kan de Koper desgewenst binnen de hiervoor genoemde termijn, bij de notaris, een bankgarantie tot laatstgemeld bedrag afgegeven door een kredietinstelling in de zin van artikel 1 Wet toezicht kredietwezen 1992 of door een verzekeringsbedrijf in de zin van artikel 1 Wet toezicht verzekeringsbedrijf of door een, zulks ter beoordeling van de notaris, te goeder naam bekend staande buitenlandse bank deponeren. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en gedurende ten minste één maand na de in artikel 3 van deze Overeenkomst, genoemde datum haar geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris ten gunste van de Gemeente zal uitkeren.
3. De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van deze Overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde en behoudens het in artikel 21 van deze Overeenkomst bepaalde, met de Koopsom worden verrekend voor zover de Koopsom en de kosten en belastingen niet uit een financiering van de Koper worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan de Koper terugbetaald, zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze Overeenkomst heeft voldaan.
4. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan Koper opgelegde verplichting is artikel 21 van deze Overeenkomst (Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete) van overeenkomstige toepassing.
5. De eventueel door de notaris ontvangen rente of te betalen negatieve rente over de waarborgsom wordt aan de Koper vergoed, respectievelijk door de Koper betaalt.

Artikel 5. Belastingen, kosten en zakelijke lasten

1. Alle kosten ter zake van de overdracht van de Onroerende Zaak, waaronder begrepen de notariële kosten, de verschuldigde omzet- of overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten, waaronder splitsingskosten en eventuele overige kosten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers, zijn voor rekening van de Koper.
2. Betaling van de kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris uiterlijk op de datum van het passeren van de notariële akte van levering.
3. De Gemeente verklaart dat de zakelijke lasten en belastingen (zoals: OZB, waterschapslasten, rioolrecht e.d.) over de voorafgaande kalenderjaren zijn voldaan en dat de zakelijke lasten en

Paraaf de Gemeente:

Paraaf de Koper:

belastingen over het gehele lopende kalenderjaar door de Gemeente zullen worden voldaan, met inachtneming van lid 4 van dit artikel.

4. De lopende zakelijke lasten en belastingen over het jaar van juridische levering worden verrekend op basis van de daadwerkelijke aanslagen, vanaf de datum van de juridische levering tot het einde van het kalenderjaar. Dit bedrag wordt door de Koper voldaan bij de juridische levering als bedoeld in artikel 3 van de Overeenkomst.

Artikel 6. Betaling

1. De betaling van de Koopsom, de verschuldigde omzet- of overdrachtsbelasting en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris .
2. De Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen voor het ondertekenen van de akte van levering op de daarvoor bestemde derdengeldenrekening van de notaris.
3. Partijen ontvangen uiterlijk twee weken vóór het passeren van de akte van levering van de notaris de concept akte als ook de nota van afrekening.

Artikel 7. Staat van de Onroerende zaak

1. De Onroerende Zaak maakt onderdeel uit van het Project Kluswoningen en is in opdracht van de Gemeente deels gerenoveerd. De Gemeente heeft bij deze gedeeltelijke casco-renovatie de volgende werkzaamheden laten uitvoeren:
 - nieuwe kunststofkozijnen in de voorgevel voorzien van HR++dubbel glas;
 - nieuwe kunststofkozijnen in de achtergevel voorzien van HR++ dubbel glas, geldt alleen voor woning Daltonstraat nummer 42;
 - voorgevels hersteld, opnieuw gevoegd, gereinigd en geïmpregneerd;
 - nieuwe dakgoten en boeiboorden voor- en achtergevel;
 - schilderwerk, boeiboorden en dakgoten;
 - schilderwerk voordeuren;
 - nieuwe hemelwaterafvoer;
 - pannendak volledig vernieuwd;
 - platte (bitumineuze) dakbedekking van dakkapel achtergevel vervangen, geldt alleen voor woning Daltonstraat nummer 28;
 - balkons zinkwerk achtergevel;
 - dichtgemetselde doorgang tussen de twee oorspronkelijke woningdelen op de begane grond verwijderd om één entreegang te realiseren.

De interne staat van de Onroerende Zaak wordt geleverd in de staat, waarin deze zich bij het tot stand komen van deze Overeenkomst bevindt en die is onbewoonbaar.

De Koper is bekend met de achterstallige staat van onderhoud en gebreken van de Onroerende Zaak. De Gemeente verplicht zich voor de Onroerende Zaak zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van juridische levering.

2. De in lid 1 van dit artikel genoemde werkzaamheden zijn in augustus 2020 geheel opgeleverd. In het opleverdocument van de aannemer, welke als **bijlage 1** is bijgevoegd evenals de garantie-verklaringen van de (onder)aannemer(s).

Paraaf de Gemeente:

Paraaf de Koper:

3. De Onroerende Zaak zal aan Koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze Overeenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de Onroerende Zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover van toepassing.
4. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de Onroerende Zaak rusten.
5. De Onroerende Zaak bezit bij de eigendomsoverdracht als casco Kluswoning, nog niet alle feitelijke eigenschappen die nodig zijn voor een normaal gebruik als woning met bijbehorende tuin, echter pas nadat Koper de renovatie/afbouw zelf heeft voltooid. Koper zal nadien de Onroerende Zaak normaal gebruiken als woning met bijbehorende tuin. De Gemeente staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor normaal gebruik nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan Koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze Overeenkomst komen voor rekening en risico van Koper. Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan Koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze Overeenkomst is de Gemeente uitsluitend aansprakelijk voor herstelkosten. Bij het vaststellen van de herstelkosten wordt rekening gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'. De Gemeente is niet aansprakelijk voor de overige (aanvullende) schade, tenzij de Gemeente een objectief aantoonbaar verwijt betreft.

Artikel 8. Feitelijke levering

1. De feitelijke levering van de Onroerende Zaak zal geschieden bij de ondertekening van de akte van levering.
2. De feitelijke levering van de Onroerende Zaak zal geschieden, leeg en ontruimd (bezemschoon), vrij van huur-, pacht of andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
3. De Koper heeft het recht om in de periode tussen het tekenen van deze Overeenkomst en de feitelijke levering de Onroerende Zaak via de verkoopmakelaar van de Gemeente de Onroerende Zaak twee maal te bezoeken ten behoeve van een bouwkundige opname en het maken van een Plan van Aanpak voor de renovatie. Het sleutelbeheer wordt via de desbetreffende verkoopmakelaar geregeld.
4. De Koper heeft het recht de Onroerende Zaak kort vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te (doen) inspecteren.

Artikel 9. Overgang, overdracht aanspraken

Alle aanspraken die de Gemeente ten aanzien van de Onroerende Zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op de Koper op het tijdstip van juridische levering. Ingeval de feitelijke levering eerder plaatsvindt, vindt de overgang van aanspraken op dat eerdere tijdstip plaats. Voor zover bepaalde aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, is de Gemeente verplicht op het eerste verzoek van de Koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. De Gemeente is tevens verplicht garantiebewijzen betreffende

Paraaf de Gemeente:

Paraaf de Koper:

de Onroerende Zaak aan de Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van de Koper te doen stellen.

Artikel 10. Onder- en overmaat

Onder- of overmaat van de Onroerende zaak levert aan geen van Partijen enig recht op verrekening van de Koopsom.

Artikel 11. Garanties Gemeente

De Gemeente verklaart:

1. bevoegd te zijn tot verkoop en levering van de Onroerende zaak.
2. dat krachtens de Woningwet zullen er ten tijde van de notariële levering geen aanschrijvingen zijn.
3. dat eventuele kosten voortvloeiende uit door de Gemeente uitgevoerde aanschrijvingen die plaatsgevonden hebben voor de datum juridische levering blijven voor rekening van de Gemeente.
4. geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of voorkeursrechten met betrekking tot de Onroerende Zaak te zijn aangegaan ten opzichte van derden.
5. al die inlichtingen te hebben verschaft, die naar de huidige opvattingen aan de Koper bekend gemaakt moeten worden.
6. dat de Onroerende Zaak bij de levering niet is opgenomen in- een (lopende adviesvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving:
 - als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet;
 - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Monumentenwet 1988;
 - door de Gemeente of Provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
7. dat ten aanzien van de Onroerende Zaak bij de ondertekening van deze Overeenkomst geen beschikkingen en/of bevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn ingeschreven in de Openbare Registers.
8. dat tot op de dag dat zij deze Overeenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd. Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen of aanschrijving komt voor rekening en risico van de Gemeente indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze Overeenkomst voor de Gemeente voortvloeiende verplichtingen.
9. dat ten aanzien van de Onroerende Zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wgens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.
10. dat de Onroerende Zaak niet is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Paraaf de Gemeente:

Paraaf de Koper:

Artikel 12. Milieubepalingen

Asbest (bijlage 4)

1. Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw van de Onroerende Zaak het niet ongebruikelijk was asbest casu quo asbesthoudende en/of loodhoudende materialen in de bouw te verwerken en of andere materialen, welke materialen heden uit het oogpunt van milieuaspecten en/of volksgezondheidsaspecten niet meer (mogen) worden gebruikt. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van deze materialen in de Onroerende Zaak. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dient Koper op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen en voorzieningen te treffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de Onroerende Zaak kan voortvloeien.
2. De Gemeente verklaart dat haar betreffende eventuele aanwezigheid van asbest niets anders bekend is dan het ook aan Koper bekende asbestinventarisatie uitgevoerd door de Swart Asbest Advies & Begeleiding B.V., welk Rapportage Asbestinventarisatie conform certificatieschema asbestinventarisatie en asbestverwijdering met Projectnummer: 19-005 d.d. 21 januari 2019, als **bijlage 4** is bijgevoegd.
Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van voornoemd rapportage asbestinventarisatie en heeft een exemplaar van dit rapport ontvangen.
3. Vóór de juridische levering van de Onroerende Zaak, zal de Gemeente asbestsanering (zichtbare asbest) op haar kosten laten uitvoeren, de zogeheten aangetroffen bronnen uit de asbestinventarisatie van 2019, door een gespecialiseerd bedrijf conform milieuwetgeving.
4. In **bijlage 4** zal een inspectiecertificaat worden toegevoegd als bewijs voor de uitgevoerde eindcontrole op de asbestverwijdering.
5. In afwijking van artikel 7 lid 5 van de Overeenkomst en artikel 17 lid 1 en 2 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de Onroerende Zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de Overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van Koper.
6. Elke aansprakelijkheid van de Gemeente jegens Koper hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, voor eventuele aanwezigheid van asbest in de Onroerende Zaak wordt uitgesloten. Tevens vrijwaart Koper de Gemeente voor alle aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid van asbest en/of asbestverwijdering in de Onroerende Zaak kan voortvloeien.

Tank

7. Het is de Gemeente niet bekend dat zich in de Onroerende Zaak nog een ondergrondse (olie)tank zou bevinden.

Houtrot/zwam

8. De Gemeente is niet bekend met de aanwezigheid van houtrot of zwam in de Kluswoning. Mocht er gedurende de door de Gemeente uit te voeren werkzaamheden op het begane grond niveau en aan het dakbeschot toch worden vastgesteld dat er op het begane grond niveau of in het

Paraaf de Gemeente:

Paraaf de Koper:

dakbeschot zwam of houtrot aanwezig is, dan zal de gemeentelijke aannemer de aangetaste delen verwijderen, dan wel de houtrot herstellen. Het risico van zwam of schimmel in de houten delen op het niveau van de eerste en tweede verdieping en de vliering, en de eventueel met de verwijdering daarvan gepaard gaande kosten, komen geheel voor risico van de Koper.

Bodem (bijlage 5)

9. De Gemeente verklaart dat haar betreffende eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater niets anders bekend is dan het ook aan Koper bekende aanvullend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd door milieuadviesbureau Adverbo, welk rapport Aanvullend Milieukundig bodemonderzoek met nummer 17.10.0999.0682 d.d. 20 november 2019, als **bijlage 5** is bijgevoegd.
Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van voornoemd aanvullend bodemonderzoeksrapport en heeft een exemplaar van dit rapport ontvangen.
10. Vóór de juridische levering van de Onroerende Zaak, zullen de laatste bodemsaneringsmaatregelen conform milieuwetgeving worden uitgevoerd in opdracht en op kosten van de Gemeente. Vervolgens zal de Gemeente na uitvoering een geschiktheidsverklaring afgeven, waarin onder andere staat vermeld dat de bodem geschikt is voor het gebruik '**wonen en tuin**'.
11. In afwijking van artikel 7 lid 5 van de Overeenkomst en artikel 17 lid 1 en 2 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de Onroerende Zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de Overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig verontreiniging van de bodem en/of grondwater in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van Koper.
12. Elke aansprakelijkheid van de Gemeente jegens Koper hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, voor eventuele verontreiniging van de bodem en/of het grondwater van de gehele Onroerende Zaak wordt uitgesloten. Tevens vrijwaart Koper de Gemeente voor alle aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid van bodem- en/of grondwatervervuiling in de Onroerende Zaak kan voortvloeien.

Fundatie (bijlage 6)

13. Koper is op de hoogte van het feit dat de fundatie van de Onroerende Zaak op houten paalfundering meer dan 80 jaar oud is en dat de Gemeente een fundatieonderzoek heeft laten uitvoeren. Partijen zijn bekend met het fundatierapport d.d. 29 november 2016 van Opstal Funderingsadviezen met kenmerk projectcode 16/0102. In dit funderingsrapport wordt geconstateerd dat de draagkracht van de paalkoppen ruim voldoende is om de belasting uit de Onroerende Zaak te kunnen dragen. Op basis van de feitelijke resultaten van het funderingsonderzoek kan volgens de richtlijn van F3O een handhavingstermijn worden benoemd van >25 jaar bij gelijkblijvende condities.
14. In afwijking van artikel 7 lid 5 van de Overeenkomst en artikel 17 lid 1 en 2 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de Onroerende Zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de Onroerende Zaak aan de Overeenkomst als gevolg van eventuele funderingsproblematiek komen voor rekening en risico van Koper.

Paraaf de Gemeente:

Paraaf de Koper:

15. Elke aansprakelijkheid van de Gemeente jegens Koper hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, voor eventuele funderingsproblematiek van de Onroerende Zaak wordt uitgesloten. Tevens vrijwaart Koper de Gemeente voor alle aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die door funderingsproblematiek van de Onroerende Zaak kan voortvloeien.

Aanvaarding in huidige staat

16. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de huidige milieukundige staat van de Onroerende Zaak, zoals nader is omschreven in leden 1 tot en met 15 van dit artikel en vrijwaart de Gemeente voor alle eventuele aanspraken van derden.

Artikel 13. Informatieplicht Gemeente, onderzoeksplicht Koper

Afgezien van het hiervoor bepaalde in artikel 11 en 12 van de Overeenkomst, staat de Gemeente er voor in aan Koper met betrekking tot de Onroerende Zaak, die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennisname van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan de Gemeente thans niet bekend zijn).

Artikel 14. Ouderdomsclausule

1. Het is Koper bekend dat de Onroerende Zaak meer dan 80 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij recente nieuwbouw woningen. Koper weet dat de Onroerende Zaak grondig gerenoveerd moet worden en dat de Verkoper de Onroerende Zaak nooit feitelijk heeft gebruikt. In verband hiermee wil Verkoper geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet (ver)bouwen conform de bouwvoorschriften / bouwvergunningen / bestemmingsplanbepalingen e.d.
2. In dit kader zijn Partijen uitdrukkelijk overeengekomen om in afwijking van artikel 7 lid 5 van de Overeenkomst en artikel 17 lid 1 en 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek dat als de Onroerende Zaak bij de juridische levering (nog) niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van de Koper komt. Met andere woorden: Koper koopt de Onroerende Zaak **'as is, where is'**. Bij het vaststellen van de vanaf vraagprijzen is hier rekening mee gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de Onroerende Zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel / geen gebruik van gemaakt.

Artikel 15. Verkoper heeft de Onroerende Zaak niet zelf bewoond

Koper is op de hoogte van het feit dat de Gemeente de Onroerende Zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt/bewoond en dat zij derhalve Koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de Onroerende Zaak waarvan zij op de hoogte zou zijn geweest als zij de Onroerende Zaak zelf feitelijk had gebruikt/bewoond. In dit kader accepteert Koper dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor zijn rekening en risico komen.

Paraaf de Gemeente:

Paraaf de Koper:



**gemeente
Schiedam**

Disclaimer: Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud, welke inhoudt dat de overeenkomst pas tot stand komt na positieve bestuurlijke besluitvorming door de gemeente en nadat de vertegenwoordigingsbevoegde persoon van beide partijen deze overeenkomst op grond van een daartoe strekkend besluit heeft ondertekend.

Artikel 16. Twee of meer Kopers

1. Indien de Koper twee of meer natuurlijke personen zijn, geldt het volgende:
 - i) De natuurlijke personen die Koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
 - ii) De natuurlijke personen die Koper zijn, verlenen elkaar bij dezen onherroepelijke volmacht om namens elkaar de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen en
 - iii) De natuurlijke personen die Koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 17. Bijzondere verplichtingen Koper

Voor de Koper gelden de volgende bijzondere verplichtingen, welke verplichtingen in de akte van levering zullen worden opgenomen en waarbij zal worden bepaald dat de Koper bij doorverkoop van de Onroerende Zaak deze ten behoeve van de Gemeente als kettingbeding dient op te leggen aan, en te laten aannemen door, de opvolgend koper, op straffe van een direct opeisbare boete, zonder rechtelijke tussenkomst, ter hoogte van € 50.000, zegge vijftigduizend euro.

1. **Renovatie-verplichting:** De Koper is verplicht de Onroerende Zaak zodanig te renoveren dat de kwaliteit van de woning voldoet aan “het Programma van Eisen en Programma van Aanbevelingen Kluswoningen Daltonstraat 26, 28, 36, 38 en 42”, hierna te noemen: “PvE” aan Partijen genoegzaam bekend, als **bijlage 2** toegevoegd. De Koper zal binnen 6 weken na ondertekening van deze Overeenkomst daarvoor een Plan van Aanpak ter goedkeuring indienen bij Team Vergunning & Handhaving, die toetst aan het PvE. Voor de eventuele noodzakelijke bouwkundige ingrepen ten behoeve van de renovatie dient de Koper zelf voor eigen rekening en risico een bouwvergunning aan te vragen. De Koper is verplicht zo spoedig mogelijk na de juridische levering te beginnen met de renovatiewerkzaamheden en deze met bekwame spoed voort te zetten. **Uiterlijk vierentwintig maanden (2 jaar)** na de juridische levering dient de renovatie klaar te zijn. Zodra de renovatie klaar is, is de Koper verplicht dit te melden bij de Gemeente, die zal controleren of de renovatie goed is uitgevoerd. Bij het niet nakomen, dan wel niet tijdig nakomen door Koper van deze renovatieverplichting, kan de Gemeente onverwijld en zonder tussenkomst van de rechterlijke macht een boete opeisen ter hoogte van € 25.000, zegge vijfentwintigduizend euro per woonlaag. De procedure van gereed melden van de renovatie is opgenomen in de Brochure Programma van Eisen en Programma van Aanbevelingen, bijgevoegd als **bijlage 2**.
2. **Overlast beperken tijdens renovatie:** Koper dient tijdens de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden overlast in de ruimste zin des woords te beperken voor omwonenden. Koper zal alle redelijke maatregelen treffen om overlast voor de burens te voorkomen, dan wel te beperken. Enkele richtlijnen hiervoor zijn:
 - Koper is zelf verantwoordelijk voor een goede en duidelijke communicatie met zijn burens en omgeving over zijn renovatieplannen. Het is raadzaam om de huidige burens tijdig te

Paraaf de Gemeente:

Paraaf de Koper:

vertellen over de renovatieplannen. Zo kunnen zij bijvoorbeeld rekening houden met tijden waarop Koper werkzaamheden uitvoert die geluidsoverlast kunnen veroorzaken.

- Koper zal de renovatiewerkzaamheden zoveel als mogelijk van maandag tot en met zaterdag tussen 07.00 uur – 21.00 uur (laten) uitvoeren.
 - Koper zal de tuin niet gebruiken voor het tijdelijk stallen van puin en bouw/sloopafval, maar in een daarvoor bestemde container op de parkeerplaats, waarvoor Koper zelf een vergunning heeft aangevraagd.
 - Koper zal tijdens de renovatiewerkzaamheden steeds alle bouw/sloopafval netjes opruimen ter voorkoming van zwerfafval en/of stankoverlast voor zichzelf en de burens. Het bouw/sloopafval zal binnen 6 weken worden afgevoerd naar de milieustraat en de containers zullen niet langer dan de daarvoor vergunde termijn ter plaatse staan.
3. **Zelf bewonen:** De Koper is verplicht de Onroerende Zaak zelf te bewonen voor een periode van 5 achtereenvolgende jaren, nadat de renovatie is voltooid, gereed gemeld en goedgekeurd door de Gemeente. De Gemeente stelt de ingangsdatum van de 5 jaarstermijn voor zelfbewoning vast. Twee cumulatieve voorwaarden voor het ingaan van de termijn van zelfbewoning zijn: ten eerste de goedkeuringsverklaring van de woninginspecteur ten aanzien van de uitgevoerde PvE renovatiewerkzaamheden en ten tweede Koper is op het adres van de Onroerende Zaak ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie persoonsgegevens (GBA). In het geval Koper vóór de gereed melding van de Kluswoning staat ingeschreven in GBA, dan telt deze periode niet mee voor de termijnbepaling van de zelfbewoning. Van belang is dat Koper gedurende de gehele looptijd van de 5 jaarstermijn van zelfbewoning inschreven blijft staan in het GBA op het adres van de Onroerende Zaak. In het geval Koper tussentijds zich uitschrijft in het GBA tijdens de voornoemde 5 jaarstermijn, dan stopt de looptijd van die termijn op de dag van uitschrijving en begint pas weer te lopen op het moment dat Koper zich weer zou her-inschrijven op hetzelfde adres. In het geval Koper wegens bijzondere omstandigheden, zoals bepaald in lid 6 onder sub e van dit artikel de Onroerende Zaak moet verkopen binnen de 5 jaarstermijn van zelfbewoning, dan neemt diens rechtsopvolger de plicht van zelfbewoning over voor de alsdan resterende termijn, waarbij de datum van die eigendomsoverdracht bepalend is voor ingangsdatum resterende termijn zelfbewoning voor rechtsopvolger.
4. **Verhuur beding:** De Koper en diens rechtsopvolgers mag de Onroerende Zaak niet (deels) verhuren, geen kamerverhuur, geen Bed&Breakfast, Airbnb of hoe dan ook genaamd starten of (deels) aan een derde in gebruik geven. Bij niet nakoming van het bepaalde in dit artikel is de Koper een direct opeisbare boete verschuldigd aan de Gemeente, zonder tussenkomst van de rechterlijke macht ter hoogte van € 25.000, zegge vijftientigduizend euro per woonlaag.
5. **Splitsingsbeding:** De Gemeente heeft de voormalige boven- en benedenwoning bouwkundig samengevoegd en appartementsrechten opgeheven om zo één ruime eengezinswoning te creëren. Het is derhalve Koper en diens rechtsopvolgers verboden om de Onroerende Zaak te splitsen in appartementen of anderszins bouwkundige aanpassingen te doen die dubbele bewoning mogelijk maakt. Bij niet nakoming van het bepaalde in dit artikel is de Koper een direct

opeisbare boete verschuldigd aan de Gemeente, zonder tussenkomst van de rechterlijke macht ter hoogte van € 25.000, zegge vijftwintigduizend euro per woonlaag.

6. **Verkoopregulerend beding:**

- a) De Koper die - tijdens de renovatie of binnen een periode van tien jaar nadat de renovatie is voltooid en goedgekeurd door de Gemeente - over wenst te gaan tot vervreemding van de Onroerende Zaak, is verplicht de Gemeente van dit voornemen in kennis te stellen en toestemming voor de vervreemding te vragen met vermelding van de reden voor de vervreemding. Dit dient te geschieden bij aangetekende brief gericht aan de afdeling Vastgoed, Grondbeleid en Ondersteuning.
- b) Onder vervreemding wordt begrepen: verkoop en levering van de Onroerende Zaak aan een derde, ook indien die vervreemding plaatsvindt na een plaatsgevonden hebbende akte van verdeling, akte van uitgifte in erfpacht of akte van vruchtgebruik binnen de bedoelde periode.
- c) De Gemeente zal binnen zes weken na ontvangst van de in sub a bedoelde aangetekende brief aan de Koper berichten of zij toestemming verleent voor de voorgenomen vervreemding.
- d) De Gemeente zal toestemming verlenen, tenzij het vermoeden bestaat dat met de vervreemding hoofdzakelijk het behalen van speculatieve winst wordt beoogd. Verder dient de opvolgend eigenaar alle verplichtingen van de Koper ten aanzien van de Onroerende Zaak als vermeld in dit artikel over te nemen; te weten: verbod tot splitsing in meerdere woningen, zelf bewoning, geen verhuur of ingebruikgeving aan derden, anti-speculatiebeding en renovatie-verplichting.
- e) De Gemeente geeft bij een afwijzende beslissing de gronden voor de afwijzing aan. Van een vermoeden van een oogmerk tot het behalen van speculatieve winst zal onder meer geen sprake zijn, indien de Koper een gerechtvaardigd en aantoonbaar beroep doet op persoonlijke omstandigheden zoals: ontbinding van het huwelijk of geregistreerd partnerschap, het overlijden van (één van) de Koper(s), het vinden van werk- of opleidingsplek buiten een straal van vijftig kilometer c.q. een uur reizen vanaf de Onroerende Zaak, gezondheidsredenen, faillissement of anderszins aantoonbaar terugval in inkomen zoals door verlies van arbeidsuren.
- f) Ingeval de Koper of een derde de Onroerende Zaak executoriaal wil verkopen gedurende de onder sub a. vermelde periode, heeft de Gemeente een eerste recht van koop. De Onroerende Zaak dient alsdan eerst schriftelijk te koop te worden aangeboden aan de Gemeente voor de economische waarde. De economische waarde zal zo nodig worden bepaald door één of drie onafhankelijke deskundige(n).
- g) Bij niet of niet tijdige nakoming van het bepaalde in dit artikel is de Koper een boete verschuldigd ter hoogte van € 25.000, zegge per woonlaag.

7. **Anti-speculatiebeding:** Bij verkoop van de Onroerende Zaak voorafgaand aan of tijdens de renovatiewerkzaamheden of gedurende eerste tien (10) jaar na de gereedkoming van de Kluswoning, is Koper een bedrag van 10% van de Koopsom aan de Gemeente verschuldigd. Dit bedrag is niet verschuldigd indien er naar het oordeel van de Gemeente sprake is van bijzondere

Paraaf de Gemeente:

Paraaf de Koper:

omstandigheden (te denken valt aan overlijden, scheiding, verlies van baan, faillissement, verandering werkkring op meer dan 50 km afstand c.q. een uur reizen vanaf de Onroerende Zaak, gezondheidsredenen, zoals nader bepaald in lid 6 onder sub e van dit artikel of verkoop van de Onroerende Zaak met aantoonbaar verlies). In voorkomende gevallen dient Koper dit aan te tonen.

Artikel 18. Kwalitatieve verplichting

1. De Koper en de Gemeente zijn overeengekomen dat de Koper jegens de Gemeente verbonden is als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek tot het dulden van het aanbrengen, hebben, onderhouden, controleren en vernieuwen van alle bestaande en in de toekomst noodzakelijke nutsleidingen en kabels met eventueel bijbehoren, en alle verder voorkomende nutsvoorzieningen, overeenkomstig de gebruikelijke door de nutsbedrijven of door de Gemeente te stellen voorwaarden. Omtrent bedoelde plaats en de wijze waarop wordt vooraf in overleg met de Koper bepaald, tenzij spoedeisendheid voorafgaand overleg niet mogelijk maakt. In het bijzonder mogen op de Onroerend Zaak, zonder toestemming van de Gemeente, geen bouwwerken worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen of graafwerkzaamheden worden verricht, of diepwortellende bomen dan wel struiken worden geplant binnen een afstand van anderhalve meter tot het hart van de leidingen, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. Deze verplichting van Koper zal overgaan op zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel. Mede gebonden zijn degenen die van de grondeigenaar een recht tot gebruik van de registergoederen zullen verkrijgen.
2. Koper en zijn rechtverkrijgenden moeten gedogen dat palen, kabels, draden, aanduidingsborden, drainages en pijpleidingen voor openbare doeleinden, op, in, aan of boven de Onroerende Zaak en de daarop aanwezige c.q. op te richten opstallen zijn c.q. worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit nodig zullen achten.
3. Omtrent bedoelde plaats en de wijze waarop voorzieningen worden aangebracht wordt vooraf met de Koper overleg gepleegd. De Koper is verplicht al hetgeen krachtens het in dit artikel gestelde is aangebracht te laten bestaan. Na de uitvoering van de werkzaamheden zal het perceel zoveel mogelijk in oorspronkelijke staat worden teruggebracht. Deze kosten zijn voor rekening van de opdrachtgever en/of de uitvoerder, behoudens verhaal door de opdrachtgever en/of de uitvoerder op de Koper.
4. Koper is op de hoogte dat de Gemeente in verband met het noodzakelijke ophogen van de tuinen, werkzaamheden heeft uitgevoerd om het hoogteverschil van 1.10 meter van de tuinen tussen bestaande en nieuwbouwwoningen op te heffen. De Gemeente heeft hiervoor diverse werken aangebracht, zoals EPS (licht ophoogmateriaal), houten schotten onder de gevel op diepteniveau van de funderingsbalken, drainagesystemen en controleputten voor een goede afvoer van overtollig grond- en regenwater. In verband met een goede instandhouding en goed functioneren van de aangebrachte werken door de Gemeente zullen hiervoor nog kwalitatieve verplichtingen gevestigd worden op kosten van de Gemeente en conform het bepaalde in artikel 19 van de Overeenkomst.

Paraaf de Gemeente:

Paraaf de Koper:

Artikel 19. Kwalitatieve verplichting Drainage - Onherroepelijke volmacht akte kwalitatieve verplichting

1. Ter zake van de Onroerende Zaak heeft de Gemeente de werkzaamheden verricht als omschreven in het aan deze Overeenkomst gehechte **bijlage 7** concept van de akte, houdende overeenkomen van een kwalitatieve verplichting, versie de dato 21 november 2019, hierna aan te duiden als: "**Akte**".
2. In de Akte zijn voorts verplichtingen aan de eigenaren van de woningen, plaatselijk bekend Daltonstraat 24 tot en met 46 te Schiedam, opgelegd, welke verplichtingen niet alleen gelden voor de eigenaren, maar tevens voor diens rechtsopvolgers.
Koper verklaart het concept van de Akte te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn en daarmee in te stemmen en de daaruit voor hem voortvloeiende verplichtingen te zullen nakomen.
3. Indien de Akte wordt gepasseerd vóórdat de Onroerende Zaak aan Koper zal worden geleverd, zullen de uit de Akte - dan wel de daarvoor in de plaats komende definitieve tekst - voortvloeiende verplichtingen worden geciteerd. Voorts zal ook worden vastgelegd dat - voor zover nodig - de verplichtingen ook gelden ter zake van de woningen waarvan de Gemeente thans nog eigenaar is, zijnde de woningen, gelegen aan de Daltonstraat 28, Daltonstraat 26, Daltonstraat 36, Daltonstraat 38 en Daltonstraat 42 te Schiedam.
4. Indien vermelde akte van levering niet is gepasseerd vóórdat de levering van de Onroerende Zaak aan Koper zal plaatsvinden, zal Koper in de akte van levering een onherroepelijke volmacht aan een ieder van de medewerkers, verbonden aan het kantoor van Schaap Advocaten Notarissen te Rotterdam geven, om:
 - te compareren bij de Akte;
 - de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te tekenen, woonplaats te kiezen en verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen, één en ander met het recht van substitutie.Voorts zal worden opgenomen dat zolang vermelde akte niet is gepasseerd de Koper en zijn rechtsopvolger(s) jegens de Gemeente verplicht in elke akte van gehele of gedeeltelijke (eigendoms)overdracht van de Onroerende Zaak ervoor zorg te dragen dat een zelfde volmacht als hiervoor vermeld wordt verleend, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete groot € 50.000, zegge vijftigduizend euro, te voldoen door de nalatige partij die zulks verzuimt aan de Gemeente.
5. Indien en voor zover de Akte enige wijziging van materiële aard behoeft zal Koper haar volledige medewerking daaraan verlenen. De Koper geeft hierbij toestemming aan de Gemeente om haar contactgegevens in verband met het vermelde in de vorige zin aan Schaap Advocaten Notarissen te verstrekken.

Artikel 20. Risico-overgang, tenietgaan en beschadiging

1. De Onroerende Zaak komt eerst voor risico van de Koper, zodra de akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van dat moment overgaat op de Koper.
2. Indien de Onroerende Zaak vóór ondertekening van de akte van levering geheel of gedeeltelijk door een niet aan Partijen toe te rekenen oorzaak (overmacht) tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins achteruitgaat, is de Gemeente verplicht daarvan terstond mededeling te doen aan de Koper.
3. De Koper heeft gedurende een tijdvak van veertien dagen na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde mededeling van de Gemeente het recht deze Overeenkomst te ontbinden, door middel van een schriftelijke mededeling daartoe aan de Gemeente.
4. De Gemeente kan ontbinding van deze Overeenkomst als bedoeld in het vorige lid voorkomen door, binnen een tijdvak van veertien dagen na ontvangst van de betreffende schriftelijke mededeling van de Koper, te verklaren de schade aan de Onroerende Zaak binnen drie maanden volledig te (doen) herstellen.
5. Wordt ontbinding van deze Overeenkomst voorkomen als bedoeld in het vorige lid, dan wordt de in artikel 3 lid 1 vermelde datum van levering drie maanden opgeschort en vergoedt de Gemeente aan de Koper de voor hem ten gevolge van dit uitstel ontstane schade.
6. Wordt deze Overeenkomst niet ontbonden doordat de Koper de betreffende schriftelijke mededeling niet of niet tijdig heeft gedaan, dan zal de Gemeente de Onroerende Zaak afleveren overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst onverminderd de wettelijke regeling inzake schadevergoeding.
7. Heeft de Gemeente, overeenkomstig het bepaalde in lid 4 van dit artikel, aan de Koper verklaard de schade aan de Onroerende Zaak te zullen herstellen en blijkt dat de Onroerende Zaak niet binnen de overeengekomen termijn is hersteld, dan zal deze Overeenkomst alsnog zijn ontbonden op grond van de eerder daartoe door de Koper gedane mededeling en geldt inzake schadevergoeding onverkort de wettelijke regeling.

Artikel 21. Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

1. Bij niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting en/of voorwaarde uit deze Overeenkomst anders dan door overmacht, is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de Partijen, na bij aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen, is deze Partij in verzuim en heeft de wederpartij de keuze tussen:
 - a. uitvoering van deze Overeenkomst te verlangen, in welk geval de Partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke daarna ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille (3‰) van de Koopsom; of

- b. de Overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de Koopsom.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

Artikel 22. Ontbindende / opschortende voorwaarden

1. Deze Overeenkomst kan door Koper worden ontbonden indien uiterlijk op <datum>, zijnde **12 weken na ondertekening van onderhavige Overeenkomst door Partijen**, Koper geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening heeft verkregen van een erkende geldvestrekkende bankinstelling voor het aangaan van één of meer geldlening(en) ter financiering van de Onroerende Zaak en de aan de Koper opgelegde afbouwverplichting onder de gebruikelijke bepalingen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht. De Koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke verrichten. De Koper kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan de Gemeente ten minste twee schriftelijke afwijzingen over te leggen van twee grote geldverstrekkende instellingen.
2. Op vervulling van de in lid 1 van dit artikel gemelde voorwaarde kan slechts de Koper zich beroepen. Dit beroep moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling aan de Gemeente en de notaris. Deze mededeling dient uiterlijk op de dag na de voor de desbetreffende voorwaarde in lid 1 genoemde datum in het bezit van de Gemeente en de notaris te zijn.
3. De Gemeente kan onderhavige Overeenkomst ontbinden indien uit het bodemonderzoek als genoemd in artikel 12 lid 6 van de Overeenkomst, mocht blijken dat het bij deze Onroerende Zaak dan wel de overige in het Project gelegen te verkopen woningen en gronden gesaneerd dienen te worden om te kunnen worden aangewend voor het beoogde gebruik (wonen en tuin) en de kosten van deze sanering voor de Gemeente niet opwegen tegen de opbrengsten van het onderhavige Project, dan wel de kosten naar idee van de Gemeente onacceptabel hoog zijn.
4. Indien een der Partijen rechtsgeldig een beroep doet op een van de in dit artikel genoemde ontbindende voorwaarden is zij niet gehouden tot vergoeding van reeds gemaakt kosten en nog te maken kosten door de wederpartij, dan wel tot vergoeding aan de wederpartij van (vermeende) schade, hoe genaamd dan ook, als gevolg van de ontbinding.

Artikel 23. Bibob

Gemeente Schiedam kent een actief beleid met betrekking tot de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob), dit kan er toe leiden dat de Koper en de daaraan gelieerde natuurlijke- en rechtspersonen een bibob-toets zullen kunnen ondergaan. De uitkomst van dit onderzoek kan reden zijn om met de Koper geen koopovereenkomst aan te gaan, dan wel onderhavige Overeenkomst te ontbinden. In beide gevallen heeft de Koper geen recht op vergoeding van gemaakte kosten en/of vermeende geleden schade hoe dan ook genaamd. Indien de Gemeente de eventuele koopovereenkomst sluit met een andere partij, dan de Koper dan zal het hiervoor genoemde eveneens voor deze partij (gaan) gelden.

Paraaf de Gemeente:

Paraaf de Koper:

Artikel 24. Bedenktijd Koper

1. De Koper, die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om deze Overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag, die volgt op de dag dat de door Partijen ondertekende Overeenkomst, Kopers exemplaar van de Overeenkomst aan Koper ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.
2. In het geval de Koper gebruik maakt van zijn recht ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen gedurende de bedenktijd maakt hij dit kenbaar door middel van een aangetekende brief of brief met ontvangstbevestiging gericht aan Gemeente Schiedam t.a.v. Team Vastgoed, Grondbeleid & Ondersteuning, Postbus 1501, 3100 EA Schiedam, te verzenden uiterlijk op de eerste werkdag na het verstrijken van de bedenktijd.

Artikel 25. Energielabel

1. Op grond van het Besluit energieprestatie gebouwen is Verkoper verplicht om bij de levering van een gebouw een geldig (definitief) energielabel aan Koper te verstrekken. Deze verplichting geldt voor iedere levering vanaf 1 januari 2015. De verplichting geldt niet als er al een geldig energielabel aanwezig is of als er sprake is van een in de wet genoemde uitzondering. Het voorlopige energielabel voor de woningen aan de Daltonstraat met huisnummers 26, 28, 36, 38 en 42 zijn respectievelijk F, G, G, F en G.
2. Verkoper is verplicht om een door de rijksoverheid afgegeven voorlopig energielabel vóór de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een geldig energielabel is voor rekening en risico van Verkoper.
3. De aan het definitief maken van het energielabel verbonden kosten komen voor rekening van Verkoper.

Artikel 26. Domiciliekeuze

Deze Overeenkomst wordt onder de berusting van de behandelende notaris gesteld. Een ondertekend exemplaar hiervan zal in kopie aan Gemeente en Koper ter hand worden gesteld.

Artikel 27. Buitenwerking treden ontbindende voorwaarden

Alle ontbindende voorwaarden die in deze Overeenkomst zijn overeengekomen, zullen bij de juridische levering van de Onroerende Zaak zijn uitgewerkt. Noch koper, noch de Gemeente kan zich dan op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Artikel 28. Ondeelbaarheid

De uit deze Overeenkomst voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Artikel 29. Bekendheid inhoud Overeenkomst

De Gemeente en Koper verklaren dat zij, voordat zij deze Overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en dat zij zodanig informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze Overeenkomst hen voldoende voor ogen staan.

Artikel 30. Nederlands recht en geschillenregeling

1. Op deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen van welke aard en omvang ook, die naar aanleiding van de Overeenkomst (of daaruit voortvloeiende overeenkomsten) mochten ontstaan, daaronder mede begrepen die geschillen, welke slechts door een der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Rotterdam.

Artikel 31. Identiteit Partijen

Partijen stemmen ermee in, dat indien één van Partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de verzoekende partij zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

Artikel 32. Algemene Verordening Gegevensbescherming

Koper verstrekt bij het aangaan van deze Overeenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan de Gemeente om persoonsgegevens van Koper op te nemen in een bestand en te verwerken. Het is noodzakelijk om de persoonsgegevens te verwerken om de Overeenkomst uit te kunnen voeren.

Artikel 33. Slotbepalingen

1. De overwegingen en bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst.
2. De ingangsdatum van de Overeenkomst is gelijk aan de datum dat alle Partijen rechtsgeldig de Overeenkomst hebben ondertekend.
3. De Gemeente behoudt –hetgeen door Koper wordt erkend – bij nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de daaruit voortvloeiende procedures en besluitvorming. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake kan zijn van een toerekenbare tekortkoming of verzuim indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van deze Overeenkomst en de voortgang van de uitvoering daarvan.
4. Koper verklaart akkoord te gaan met de voorwaarden en bedingen, zoals die zijn opgenomen in de concept akte van levering, die als **bijlage 8** is bijgevoegd.

Artikel 33. Bijlagen

Bij deze Overeenkomst behoren onverbrekelijk de navolgende bijlagen. In geval van strijdigheid tussen hetgeen in deze Overeenkomst is opgenomen en hetgeen in de bijlagen is opgenomen prevaleert de Overeenkomst. Enkele bijlagen hebben zelf ook bijlagen, deze worden als volgt aangeduid: bijlagennummer en letter toevoeging. Bijvoorbeeld bijlage 1a hoort bij hoofdbijlage 1.

Bijlagen

1. Opleverdocument aannemer Bergwerf en garantieverklaring d.d. 4 april 2020
 - 1 a. Garantieverklaring Klarenbeek d.d. 25 mei 2020
 - 1 b. Garantieverklaring Van der Zee B.V. d.d. 12 februari 2020
 - 1 c. Garantieverklaring Kriek d.d. 6 april 2020
2. Brochure 'Programma van Eisen en Programma van Aanbevelingen Daltonstraat 26, 28, 36, 38 en 42' d.d. 27 oktober 2020
 - 2 a. Handreiking Bouwbesluit en woning
3. Uitgifte grondtekening (verkooptekening) d.d. 29 oktober 2020
4. Rapportage Asbestinventarisatie door de Swart Asbest Advies & Begeleiding met projectnummer 19-005 d.d. 21 januari 2019
 - 4 a. Inspectiecertificaat eindcontrole met kenmerk @ d.d. @ (bijvoegen zodra beschikbaar)
5. Rapport Aanvullend Milieukundig bodemonderzoek Daltonstraat 24 – 46 met rapportnummer 17.10.0999.0682 – uitgevoerd door milieuadviesbureau Adverbo d.d. 20 november 2019
 - 5 a. Geschiktheidsverklaring met kenmerk @ d.d. @ (bijvoegen zodra beschikbaar)
6. Funderingsonderzoek Daltonstraat 26, 28, 36, 38 en 42 met projectcode 16/010.2 uitgevoerd door Opstal Funderingsadviezen d.d. 29 november 2016
7. Concept akte kwalitatieve verplichtingen met kenmerk HMK/RTR/2018.000754.01 d.d. 21 november 2019
 - 7 a. Tekening Wetenschapsbuurt Drainage Daltonstraat 24 t/m 46 d.d. 31 oktober 2019
 - 7 b. Revisietekening drainage van Oranje B.V. d.d. 10 september 2020 (als extra informatie toegevoegd is 7 b. geen bijlage van de akte)
8. Concept akte van levering met kenmerk @ d.d. @
9. Definitief Energielabel (bijvoegen zodra beschikbaar)
10. Kopie legitimatiebewijzen Koper
11. Procesverbaal – oplevering Kluswoning d.d. @ (bijvoegen zodra beschikbaar)



Disclaimer: Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud, welke inhoudt dat de overeenkomst pas tot stand komt na positieve bestuurlijke besluitvorming door de gemeente en nadat de vertegenwoordigingsbevoegde persoon van beide partijen deze overeenkomst op grond van een daartoe strekkend besluit heeft ondertekend.

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt en ondertekend te Schiedam.

Gemeente Schiedam

Koper

.....

.....

Naam:

de heer/mevrouw

de heer/mevrouw

Functie

Datum:

Datum:.....

Paraaf de Gemeente:

Paraaf de Koper: