

Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Noordenveld 2009

(Vastgestelde versie 15 september 2009, A09.02940)

Vastgesteld bij besluit van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Noordenveld van 15 september 2009.
Gepubliceerd in de Krant op 22 september 2009.
Inwerking getreden op 23 september 2009.

Inhoud:

Inleiding	4
Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen die van kracht zijn bij iedere verkoop van onroerende zaken	5
Artikel 1.1 Geldigheid	5
Artikel 1.2 Definities	5
Artikel 1.3 Tekening	7
Artikel 1.4 Datum totstandkoming koopovereenkomst	7
Artikel 1.5 Inwerkingtreding	7
Artikel 1.6 Titel	8
Hoofdstuk 2 Bepalingen die van kracht zijn bij iedere verkoop van onroerende zaken	9
Artikel 2.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk	9
Artikel 2.2 Betaling koopsom	9
Artikel 2.3 Concernbeding	9
Artikel 2.4 Bouwaanvraag, overdracht, aanvaarding, risico en eerdere ingebruikneming	9
Artikel 2.5 Staat van aflevering	10
Artikel 2.6 Lasten, baten en belastingen	10
Artikel 2.7 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen, kadastrale aanwijzing	10
Artikel 2.8 Over- en ondermaat	11
Artikel 2.9 Milieukundig onderzoek	11
Artikel 2.10 Ontbinding in geval van verontreiniging	11
Artikel 2.11 Faillissement, surseance, schuldsanering en beslag	12
Artikel 2.12 Hoofdelijkheid	12
Artikel 2.13 Boetebepaling	12
Artikel 2.14 Ontbindingsmogelijkheid bij ontbreken bruikbare bouwvergunning en onthouden medewerking aan eigendomsoverdracht	12
Artikel 2.15 Overdracht van rechten	13
Artikel 2.16 Geschillenregeling	13
Artikel 2.17 Indexering	13
Hoofdstuk 3 Bepalingen die uitdrukkelijk van kracht moeten worden verklaard	14
Titel 3.1 Algemene Bepaling	14
Artikel 3.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk	14
Titel 3.2 Bebouwing	14
Artikel 3.2 Bouwrijpe staat	14
Artikel 3.3 Bouwplicht, verplichting tot teruglevering bij niet nakoming	15

Artikel 3.4	Aanleg parkeerplaats en uitweg	16
Artikel 3.5	Bouwbepaling kavels	16
Artikel 3.6	Functiebescherming kavels bestemd voor maatschappelijke voorzieningen	16
Titel 3.3	Woningen	17
Artikel 3.7	Functiebescherming kavels bestemd voor sociale huurwoningen	17
Artikel 3.8	A.B.C.-bepaling	17
Artikel 3.9	Achterpaden	17
Artikel 3.10	Ontbindende voorwaarde van financiering voor woningbouw	17
Artikel 3.11	Verplichting zelfbewoning en verbod vervreemding zonder toestemming	18
Titel 3.4	Bedrijven	18
Artikel 3.12	Verbod tot verkoop van goederen, waren of diensten aan de consument	18
Artikel 3.13	Erfafscheiding	18
Artikel 3.14	Verplichting zelfgebruik gronden bedrijventerreinen	19
Artikel 3.15	Verplichting zelfgebruik en/of zelfbewoning en verbod vervreemding gronden kleinschaligbedrijventerrein zonder toestemming	19
Artikel 3.16	Eerste recht van koop gemeente	20
Artikel 3.17	Parkmanagement	20
Titel 3.5	Algemeen	20
Artikel 3.18	Waarborgsom	20
Artikel 3.19	Gedoogplicht voorzieningen openbaar nut	21
Artikel 3.20	Drainage	21
Artikel 3.21	Opstalrecht voor kabels, leidingen en rioleringen	21
Artikel 3.22	Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen	22
Artikel 3.23	Keursloten waterschap	22
Artikel 3.24	De onroerende zaak grenst aan water	22
Artikel 3.25	Herbouwverplichting	22
Artikel 3.26	Bouwverbod	22
Artikel 3.27	Bouwschade	23
Artikel 3.28	Handhaven bomen en boomwallen	23
Artikel 3.29	Vijfjarentermijn nieuwe bouwkavel	23
Artikel 3.30	Kettingbeding	23
Artikel 3.31	Kwalitatieve verplichting	24

Inleiding

Hierbij treft u de 'Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Noordenveld 2009' aan.

Als u een koopovereenkomst met de gemeente sluit voor een onroerende zaak dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene voorwaarden op uw koopovereenkomst van toepassing. In de koopovereenkomst wordt naar de voor u toepasselijke bepalingen uit de algemene verkoopvoorwaarden verwezen. Voor u is het van belang om voorafgaand aan het tekenen van de koopovereenkomst na te gaan of u met deze bepalingen akkoord kunt gaan.

Bij koop zijn, behoudens uitzondering, het hele hoofdstuk 1 en het hele hoofdstuk 2 van toepassing. Daarnaast zijn er vaak nog artikelen uit hoofdstuk 3 van toepassing. Aan het artikelnummer kunt u zien in welk hoofdstuk het artikel thuis hoort: bijvoorbeeld artikel 3.4 is artikel 4 van hoofdstuk 3.

In de koopovereenkomst staat precies aangegeven welke hoofdstukken en artikelen voor u gelden. De koopovereenkomst is de overeenkomst waarin de met u te sluiten transactie staat omschreven. In de koopovereenkomst vindt u altijd kernbedingen en soms bijzondere bedingen.

Kernbedingen zijn de namen van de koper en de verkoper (de gemeente), wat er verkocht wordt, wat de prijs is en waarvoor de zaak is bestemd. Daarnaast kunnen in de koopovereenkomst nog bijzondere bedingen worden opgenomen en wordt aangegeven welke bepalingen uit de algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.

Bijzondere bedingen zijn extra artikelen, die meestal niet in een overeenkomst worden opgenomen, maar voor dat bijzondere geval wel. Dat kan bijvoorbeeld een optieregeling zijn, maar het kan ook voorkomen wanneer er rechten van anderen op de onroerende zaak rusten, zoals een recht van overpad.

De koopovereenkomst zal u ter ondertekening worden aangeboden onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit betekent dat nadat de koopovereenkomst door u is ondertekend, de koopovereenkomst ter besluitvorming aan het college van Burgemeester en Wethouders zal worden voorgelegd. Indien het college van Burgemeester en Wethouders het besluit tot verkoop heeft genomen zal de koopovereenkomst worden ondertekend. Op basis van de getekende koopovereenkomst zal de notariële akte van levering opgesteld worden door de aangewezen notaris. Na de ondertekening van de koopovereenkomst zijn zowel de verkoper als de koper gehouden alle medewerking te verlenen aan het tot stand komen van de levering van de onroerende zaak en de daarvoor benodigde notariële akte van levering.

Voor de duidelijkheid is er aan het begin van deze algemene voorwaarden een aantal definities opgenomen, waarin de gebruikte begrippen worden omschreven.

Mocht u over de algemene voorwaarden nog vragen hebben dan kunt u telefonisch contact opnemen met de afdeling Ruimte en Samenleving, bereikbaar via het secretariaat van de afdeling op telefoonnummer 050-5027222.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen die van kracht zijn bij iedere verkoop van onroerende zaken

Artikel 1.1 Geldigheid

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente Noordenveld en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
- b. Het gehele hoofdstuk 1, het gehele hoofdstuk 2, maar uitsluitend die artikelen uit hoofdstuk 3, die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen.
- c. Naast of in afwijking van de artikelen uit de hoofdstukken 1 en 2 van deze algemene verkoopvoorwaarden en eventueel hoofdstuk 3 daarvan, voor zover die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, kunnen in de koopovereenkomst bijzondere verkoopvoorwaarden worden opgenomen. Deze bijzondere verkoopvoorwaarden zijn woordelijk in de koopovereenkomst opgenomen. Indien en voor zover deze bijzondere verkoopvoorwaarden strijdig zijn met één of meer artikelen van de algemene verkoopvoorwaarden prevaleren deze bijzondere verkoopvoorwaarden boven de algemene verkoopvoorwaarden.

Artikel 1.2 Definities

In deze algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

Aflevering:	de feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak, zoals bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek
Algemene verkoopvoorwaarden:	de voorliggende schriftelijke voorwaarden van de gemeente Noordenveld die bestemd zijn om te gelden bij koopovereenkomsten waarbij de gemeente onroerende zaken verkoopt
Besluit van Burgemeester en Wethouders tot verkoop	Het besluit door of namens Burgemeester en Wethouders tot verkoop van de onroerende zaak aan de koper blijken uit de ondertekening van de koopovereenkomst door of namens Burgemeester en Wethouders
Bouwaanvraag:	een ontvankelijke bouwaanvraag ingediend conform het Besluit indieningvereisten aanvraag bouwvergunning
Bruikbare bouwvergunning:	een bouwvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van die vergunning geen bezwaarschrift is ingediend, dan wel een bouwvergunning waartegen tijdig een ontvankelijk bezwaarschrift is ingediend maar binnen tien weken na bekendmaking van de vergunning geen verzoek tot schorsing is ingediend, dan wel een bouwvergunning waartegen tijdig een ontvankelijk bezwaarschrift is ingediend en binnen tien weken na bekendmaking van de vergunning een verzoek tot schorsing van de vergunning is ingediend en dit verzoek is ingetrokken of door een bevoegde rechterlijke instantie is afgewezen. Onder schorsing van een bouwvergunning wordt verstaan een voorlopige voorziening van een bevoegde rechterlijke

	instantie tot schorsing van de werking van het besluit tot het verlenen van de bouwvergunning
Bruto vloeroppervlak (BVO):	bruto vloeroppervlakte op basis van het NEN blad 2580 van het Nederlands Normalisatie Instituut
Burgemeester en Wethouders:	het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordenveld
BW:	Burgerlijk Wetboek
Gemeente:	de gemeente Noordenveld
Grond:	de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst
Ingebrekestelling:	een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld
Ingebruikneming:	het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afscheiding omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat sprake is van ingebruikneming
Koop:	de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen
Koopovereenkomst:	de op schrift gestelde, tot levering verplichtende en door partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop, waarop de van toepassing verklaarde bepalingen van deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn
Koopsom:	de overeengekomen prijs voor de onroerende zaak, zoals vermeld in de koopovereenkomst
Koper:	de (rechts)persoon die als zodanig vermeld staat in de koopovereenkomst
Kwalitatieve verplichting:	een bij de koopovereenkomst bedongen verplichting om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak, welke verplichting door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers, zal overgaan op derden die de onroerende zaak of een recht tot gebruik daarop zullen verkrijgen
Maatschappelijke voorzieningen:	de categorie die een ideële en/of publieke functie dient en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt
Notariële akte:	de voor overdracht vereiste door de notaris op schrift gestelde akte van levering
Onroerende zaak:	de grond en/of de opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen waarbij deze Algemene Verkoopvoorwaarden behoren
Opstallen:	de op, in of boven de grond aanwezige gebouwen, werken of beplantingen

Overdracht:	de juridische eigendomsovergang van een onroerende zaak door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers
Partij:	de gemeente of de koper
Partijen:	de gemeente en de koper gezamenlijk
Sociale huurwoningen:	de sociale huursector die valt onder de categorie 'bereikbaar'. De grens van de categorie 'bereikbaar' wordt jaarlijks vastgesteld en bekendgemaakt door het ministerie van VROM
Vervreemden:	juridische of economische eigendomsovergang, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur of pacht of anderszins in gebruik geven van de onroerende zaak dan wel een gedeelte daarvan
Wettelijke rente:	de rente zoals bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek dan wel, indien de koper een of meer natuurlijke personen betreft die handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf of een rechtspersoon (waaronder overheidsinstanties), de rente zoals bedoeld in artikel 6:119a van het Burgerlijk Wetboek

Artikel 1.3 Tekening

Van elke koopovereenkomst van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit, waarop onder meer de over te dragen onroerende zaak met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven.

Artikel 1.4 Datum totstandkoming koopovereenkomst

- a. De koopovereenkomst komt tot stand en verkrijgt rechtskracht op de datum waarop deze door zowel koper(s) als de gemeente is ondertekend.
- b. In afwijking van het vorige artikellid verkrijgt de koopovereenkomst, indien uit de koopovereenkomst blijkt dat deze door de gemeente wordt aangegaan onder het voorbehoud van goedkeuring door Burgemeester en Wethouders, eerst rechtskracht op de datum waarop door Burgemeester en Wethouders een besluit wordt genomen tot het aangaan van de koopovereenkomst (datum besluit Burgemeester en Wethouders). Van de datum van het besluit van Burgemeester en Wethouders wordt koper door de gemeente schriftelijk in kennis gesteld.

Artikel 1.5 Inwerkingtreding

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn door Burgemeester en Wethouders vastgesteld op 15 september 2009 en treden in werking de dag na bekendmaking.
- b. De algemene verkoopvoorwaarden zijn niet van toepassing op de gevallen, waarin vóór de inwerkingtreding door Burgemeester en Wethouders reeds een aanbieding tot verkoop van een onroerende zaak is gedaan of overeenstemming over de verkoop van een onroerende zaak is bereikt.
- c. In verband met de reeds vastgestelde exploitaties ten behoeve van de bestemmingsplannen Veldkampen te Een, Lange Streeken II te Peize en Roderveld IV, fasen I en II te Roden dient in afwijking van het bepaalde in artikel 2.4, lid a van deze algemene verkoopvoorwaarden de ondertekening van de notariële akte binnen vier weken na de datum van het proces-verbaal van oplevering bouwrijp maken van het betreffende plan of plandeel/fase plaats te vinden.

Indien het besluit van Burgemeester en Wethouders tot verkoop na de hiervoor bedoelde datum van het proces-verbaal wordt genomen, dient de ondertekening van de notariële akte binnen acht weken na het tot stand komen van dat besluit plaats te vinden.

Artikel 1.6 Titel

De algemene verkoopvoorwaarden kunnen aangehaald worden onder de titel 'Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Noordenveld 2009'.

Hoofdstuk 2 Bepalingen die van kracht zijn bij iedere verkoop van onroerende zaken

Artikel 2.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente en haar koper(s) waarin de algemene verkoopvoorwaarden uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

Artikel 2.2 Betaling koopsom

- a. Vóór de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting, volgens factuur te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt. De koopsom moet worden voldaan in euro's.
- b. Indien de ondertekening van de notariële akte later plaatsvindt dan binnen de termijn bepaald in artikel 2.4 lid a. respectievelijk artikel 2.4 lid b. van deze algemene verkoopvoorwaarden is de koper in verzuim en is de koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf de datum zoals die volgt uit het bepaalde in artikel 2.4 lid a. respectievelijk artikel 2.4 lid b. van deze algemene verkoopvoorwaarden tot aan de datum van levering, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119/6:119a BW over de koopsom verschuldigd.

Artikel 2.3 Concernbeding

De uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen zullen eveneens worden nageleefd of nagekomen door tot dezelfde ondernemingsgroep als waartoe koper behoort behorende ondernemingen of aan de koper feitelijk of juridisch gelieerde vennootschappen. Hiertoe wordt de koopovereenkomst mede ondertekend door een daartoe bevoegde vertegenwoordiger van de tot dezelfde ondernemingsgroep behorende onderneming dan wel de feitelijk of juridisch gelieerde vennootschap.

Artikel 2.4 Bouwaanvraag, overdracht, aanvaarding, risico en eerdere ingebruikneming

- a. De koper, die een bouwplicht als bedoeld in artikel 3.3 van deze algemene verkoopvoorwaarden met de gemeente overeen is gekomen, is verplicht een bouwaanvraag in te dienen binnen dertien weken na het tot stand komen van het besluit van Burgemeester en Wethouders tot verkoop, tenzij in de koopovereenkomst een andere termijn is overeengekomen.
De notariële akte wordt ondertekend binnen vier weken nadat de koper de beschikking heeft over een bruikbare bouwvergunning. Met dien verstande dat deze datum niet kan liggen vóór de datum dat de onroerende zaak bouwrijp gemaakt is. In het laatste geval dient de ondertekening van de notariële akte binnen vier weken na de datum van het proces-verbaal van oplevering bouwrijp maken plaats te vinden.
Burgemeester en Wethouders kunnen deze termijnen, op schriftelijk verzoek van de koper, verlengen en kunnen daarbij eventueel nieuwe voorwaarden opleggen aan de koper, waaronder een nader vast te stellen rentevergoeding vanaf de datum van verlenging voor de duur van deze verlenging.
De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom en de eventuele verschuldigde rente en omzetbelasting volledig zijn betaald, een bruikbare bouwvergunning aanwezig is, de onroerende zaak bouwrijp gemaakt is en de notariële akte is ondertekend.
- b. In het geval geen bouwplicht als bedoeld in artikel 3.3 van deze algemene verkoopvoorwaarden is overeengekomen of het bouwverbod als bedoeld in artikel 3.26 van deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing is verklaard, wordt de notariële akte ondertekend binnen

acht weken na het tot stand komen van het besluit van Burgemeester en Wethouders tot verkoop. Burgemeester en Wethouders kunnen deze termijn, op schriftelijk verzoek van de koper, verlengen en kunnen daarbij eventueel nieuwe voorwaarden opleggen aan de koper. De koper kan in dit geval de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom en eventuele verschuldigde rente en omzetbelasting volledig zijn betaald en de notariële akte is ondertekend.

- c. De keuze van de notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen wijst de gemeente een notaris aan.
- d. Het risico van de verkochte onroerende zaak is vanaf het tijdstip van ondertekening van de notariële akte voor de koper.
- e. De koper kan de onroerende zaak vooruitlopend op het ondertekenen van de notariële akte vervroegd in gebruik nemen, nadat Burgemeester en Wethouders hiertoe, op verzoek van de koper, schriftelijk toestemming hebben verleend, met expliciete vastlegging van de datum van ingebruikneming, doch niet eerder dan nadat de koper de volledige koopsom en eventuele omzetbelasting heeft voldaan. Het risico van de verkochte onroerende zaak is vanaf de hiervoor bedoelde datum van ingebruikneming voor de koper.

Artikel 2.5 Staat van aflevering

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de notariële akte.
- b. De gemeente is gehouden de onroerende zaak te leveren:
 - 1. vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan de in de koopovereenkomst opgegeven beperkte rechten;
 - 2. vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, tenzij de koopovereenkomst anders vermeldt;
 - 3. vrij van bijzondere lasten of beperkingen voor zover die niet in de koopovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening daarvan door de koper uitdrukkelijk worden aanvaard;
 - 4. met de eigenschappen die voor de bestemming en het gebruik zoals omschreven in de koopovereenkomst nodig zijn.
- c. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 2.6 Lasten, baten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering van de onroerende zaak, waaronder begrepen de kosten voor het opmaken van de notariële akte en van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lopende baten en lasten komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van ondertekening van de notariële akte en zullen door de notaris tussen partijen worden verrekend.

Artikel 2.7 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen, kadastrale aanwijzing

- a. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden gemerkt en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De vindplaats van de merktekens wordt met piketten gemarkeerd. De koper verplicht zich het bouwwerk binnen de grenzen van de onroerende zaak te plaatsen overeenkomstig de aanwijzingen van de ambtenaar belast met het uitzetten van het bouwwerk. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen.
- b. De gemeente is gemachtigd de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.

Artikel 2.8 Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, en de grootte zoals die door de gemeente in de koopovereenkomst is aangegeven, wordt niet verrekend, tenzij deze afwijking meer dan vijf procent van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte beslaat of het te verrekenen bedrag minimaal € 750,00 exclusief omzetbelasting bedraagt, in welke gevallen verrekening plaatsvindt over de totale oppervlakte. De verrekening ten gunste van de koper zal enkel geschieden, indien de koper daarom binnen drie maanden, nadat de koper door het Kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting, schriftelijk verzoekt.

Artikel 2.9 Milieukundig onderzoek

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de door de gemeente te verkopen onroerende zaak, wordt een in de koopovereenkomst nader aangegeven verkennend bodemonderzoek (conform de NEN-5740) verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit zal moeten blijken dat de bodem op grond van de uitslag van het onderzoek geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming. De koper heeft recht op inzage van het rapport.
- b. De gemeente verklaart aan de hand van het rapport dat er geen reden is om aan te nemen dat stoffen, als bedoeld in lid a. van dit artikel, aanwezig zijn in de bodem in gehalten boven de toetsingswaarden. In het geval de resultaten van het onderzoek echter zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de koper ter zake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen.
- c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, kabels- en/of leidingen, noch stobben van bomen en/of struiken, noch de aanwezigheid van andere omstandigheden die de draagkracht van de grond beïnvloeden.
- d. De kosten van de door de koper eventueel gewenste extra dan wel aanvullende onderzoeken komen voor zijn rekening. Wanneer de resultaten van deze extra dan wel aanvullende onderzoeken zodanig zijn dat de in lid b. bedoelde verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de koper ter zake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen. De kosten van de extra dan wel aanvullende onderzoeken komen in het laatste geval voor rekening van de gemeente.
- e. Het feit dat de bodem geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming, biedt geen garantie dat de kwaliteit zodanig is dat deze zonder meer als schone grond kan worden getransporteerd naar andere percelen. Behoudens (schriftelijke) andersluidende afspraken dient de koper de bij de bouw vrijkomende grond op de locatie zelf te verwerken, dan wel deze op milieuhygiënische verantwoorde wijze, conform de regelgeving van het Besluit bodemkwaliteit, voor zijn rekening af te voeren dan wel te verwerken.

Artikel 2.10 Ontbinding in geval van verontreiniging

Indien vóór de ondertekening van de notariële akte zou blijken van de aanwezigheid van de in artikel 2.9 lid a. van deze algemene voorwaarden vermelde stoffen van zodanige aard en zodanige hoeveelheid, dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, hebben zowel Burgemeester en Wethouders als de koper het recht de overeenkomst te ontbinden en zal de onroerende zaak weer ter vrije beschikking van de gemeente komen. Ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief.

Indien na de ondertekening van de notariële akte, in weerwil van uitgevoerde bodemonderzoek(en), toch zou blijken van de aanwezigheid van de hiervoor bedoelde stoffen, komt dit voor rekening en risico van koper.

Artikel 2.11 Faillissement, surseance, schuldsanering en beslag

- a. Indien vóór de datum van ondertekening van de notariële akte:
- koper in staat van faillissement wordt verklaard;
 - koper surseance van betaling is verleend;
 - op koper de Wet schuldsanering natuurlijke personen van toepassing is geworden;
 - op kopers roerende en/of onroerende zaken en/of vorderingen, die koper (op een derde) heeft dan wel uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen, executoriaal beslag wordt gelegd
- is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten, die koper ingevolge de koopovereenkomst aan de gemeente verschuldigd is, te boven gaan.

Artikel 2.12 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en dezelfde onroerende zaak meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als koper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 2.13 Boetebepaling

- a. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom.
- b. Naast het gestelde in lid a. van dit artikel behoudt de gemeente het recht schadevergoeding, welke de boete te boven gaat, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.
- c. Het in lid a. van dit artikel bedoelde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld. In dat geval is de afzonderlijke boeteregeling van toepassing.

Artikel 2.14 Ontbindingsmogelijkheid bij ontbreken bruikbare bouwvergunning en onthouden medewerking aan eigendomsoverdracht

- a. In het geval een bouwplicht als bedoeld in artikel 3.3 van deze algemene verkoopvoorwaarden is overeengekomen, heeft iedere partij het recht om de koopovereenkomst te ontbinden, indien de koper uiterlijk op de in de koopovereenkomst aangegeven datum, buiten toedoen van partijen, daaronder mede begrepen de verantwoordelijkheid die de gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden ter zake heeft, geen beschikking heeft over een bruikbare bouwvergunning.
- Van de hier bedoelde ontbindingsmogelijkheid kan geen gebruik meer worden gemaakt als de notariële akte van levering is ondertekend voordat koper over een bruikbare bouwvergunning

beschikt. Het risico van een niet-bruikbare bouwvergunning gaat in dat geval door de ondertekening van de notariële akte over op koper.

- b. Op de vervulling van de ontbindende voorwaarde kan door iedere partij een beroep worden gedaan door binnen twee weken na de in lid a. van dit artikel bedoelde datum de ontbinding van de koopovereenkomst bij aangetekende brief aan de andere partij in te roepen en aan de andere partij bekend te maken. Ter zake van deze ontbinding is geen van de partijen gehouden tot vergoeding van de kosten en/of schade van de andere partij. Het voorgaande geldt niet voor de in artikel 2.4, lid a bedoelde rentevergoeding. Deze rentevergoeding blijft de koper aan de gemeente verschuldigd.
- c. De gemeente is eveneens bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden indien de koper ondanks schriftelijke aanmaning daartoe waarbij hem een redelijke termijn voor nakoming is gesteld zijn medewerking aan de eigendomsoverdracht onthoudt.

Artikel 2.15 Overdracht van rechten

Het is koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders voor het ondertekenen van de notariële akte van levering rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of eventuele met de koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden aan derden. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 2.16 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.

Artikel 2.17 Indexering

- a. De boetes genoemd in de artikelen van deze algemene verkoopvoorwaarden zijn gebaseerd op prijspeil 1 januari 2009 en worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd, voor het eerst op 1 januari 2010, aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) in het Statistisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, 2006=100. De genoemde boetes zullen worden aangepast met behulp van een factor waarbij in de teller wordt opgenomen het CBS-indexcijfer van de maand juli voorafgaande aan de datum van herziening en in de noemer het CBS-indexcijfer van de maand juli van het jaar voorafgaande aan het in de teller gehanteerde jaar, met dien verstande dat de boetes nimmer zullen dalen beneden de in deze algemene verkoopvoorwaarden vastgestelde boetes.
- b. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening in het vervolg plaatshebben aan het aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zo nodig na koppeling van de cijfers van de voorafgaande reeks. De koppeling geschiedt zoals door het CBS zal worden geadviseerd. Indien bovenbedoelde gegevens van het CBS geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de aanpassing volgens andere soortgelijke maatstaven worden berekend.

Hoofdstuk 3 Bepalingen die uitdrukkelijk van kracht moeten worden verklaard

Titel 3.1 Algemene Bepaling

Artikel 3.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

Elk van de artikelen in dit hoofdstuk is slechts geldig, indien en voor zover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Titel 3.2 Bebouwing

Artikel 3.2 Bouwrijpe staat

- a. De onroerende zaak wordt overgedragen in bouwrijpe staat.
- b. Voor zover in de koopovereenkomst niet anders is bepaald, wordt door partijen onder 'bouwrijpe staat' verstaan:
 - grond, waar nodig opgehoogd; en
 - ontdaan van opstallen, bomen, struiken, houtopstanden en funderingsresten,
 - waarvan de direct aangrenzende openbare gebieden geschikt zijn voor de aanleg van de hoofdleidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen; alsmede met
 - (afhankelijk van de keuze van het - door of namens de gemeente aan te leggen - rioleringsstelsel) aansluitingsmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater en vuil water, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de koper.

Onverminderd het voorgaande kan sprake zijn van lichte funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, gedempte putten en/of waterlopen en dergelijke, niet meer in gebruik zijnde kabels- en/of leidingen, stobben van bomen en/of struiken. De aanwezigheid van de hiervoor genoemde zaken is niet van die omvang dat zij een gebruik dan wel bebouwing als genoemd in de koopovereenkomst in de weg staan. De aanwezigheid van voorgaande zaken betekent dan ook niet dat er geen sprake is van bouwrijpe staat. De eventuele verwijdering van voorgaande zaken komt voor rekening van de koper.

- c. De onroerende zaak zal bereikbaar zijn vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming van de onroerende zaak verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen.
- d. De nutsvoorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Onder bouwrijpe staat wordt niet verstaan het aanleggen en het aansluiten van voorzieningen voor gas, water, elektriciteit en telecommunicatie, deze kosten komen voor rekening van de koper.
- e. Draagkracht en kwaliteit van de ondergrond.

Koper wordt geacht ermee bekend te zijn dat voor het bouwrijp maken van het bouwterrein door of namens de gemeente werkzaamheden zijn uitgevoerd van verschillende aard, waaronder eventueel werkzaamheden in de sfeer van ontgraving, aanvulling en ophoging van de grond. Als gevolg van deze werkzaamheden kan er plaatselijk sprake zijn van een geroerde ondergrond die bij de toekomstige bebouwing van invloed kan zijn op de funderingsdiepte dan wel de wijze van fundering.

Daarnaast kan sprake zijn van eigenschappen van de bodem, die verband houden met de natuurlijke gesteldheid daarvan en die voor de bebouwing van het terrein van betekenis kunnen zijn.

Onverminderd het bepaalde in dit artikel is de gemeente niet aansprakelijk voor mogelijk door koper of diens rechtsopvolger(s) te maken (meer)kosten, die verband houden met de

draagkracht en de natuurlijke gesteldheid van de bodem, ofwel met de mogelijke gevolgen van de werkzaamheden die in het kader van het bouwrijp maken zijn uitgevoerd.

De koper dient zelf zorg te dragen voor een sonderingsonderzoek.

f. Verantwoordelijkheid KLIC-melding.

In afwijking van het hiervoor in dit artikel bepaalde geldt het volgende. De gemeente heeft in het kader van het bouwrijp maken (onder andere) met betrekking tot de onroerende zaak een zogenaamde KLIC-melding gedaan. Het resultaat van deze melding is op het gemeentehuis in te zien. De gemeente is na het bouwrijp maken niet aansprakelijk voor de aanwezigheid van kabels- en/of leidingen in de onroerende zaak die niet naar aanleiding van de KLIC-melding bekend zijn geworden. Verder is de gemeente niet aansprakelijk voor de kosten van herstel, verlegging of omlegging van de hier bedoelde kabels- en leidingen, noch voor (gevolg)schade welke haar oorzaak vindt in het voorgaande. De koper vrijwaart de gemeente voor de kosten en schade als hier bedoeld. Verder is het voorgaande geen reden voor verrekening of aanpassing van de koopprijs hoe ook genaamd, noch tot (gedeeltelijke) ontbinding van deze overeenkomst.

Artikel 3.3 Bouwplicht, verplichting tot teruglevering bij niet nakoming

a. De koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing.

b. De koper is verplicht om binnen een half jaar na datum van ondertekenen van de notariële akte met de bebouwing van de onroerende zaak een aanvang te maken en om vervolgens de bouw in een voor betreffende bouw normaal tempo voort te zetten.

Indien daartoe aanleiding bestaat kunnen Burgemeester en Wethouders deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen.

c. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn.

Indien daartoe aanleiding bestaat kunnen Burgemeester en Wethouders deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen.

Indien de koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in dit lid, is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd ter grootte van vijftwintig procent van de koopsom, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

d. Zolang de te stichten bebouwing niet is voltooid en gebruiksklaar is mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders vervreemden. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor de vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming vereist.

De in dit lid bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en een derde gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die derde verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde opstallen te bouwen. Het in de vorige volzin gestelde ten aanzien van de toestemming, geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.

Het bepaalde in dit lid is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van art. 3:174 BW.

e. Verplichting tot teruglevering bij niet nakoming.

Indien de koper niet en/of niet tijdig voldoet aan de verplichting(en) gesteld in de leden b. en/of c. van dit artikel is de koper, onverminderd het overigens bepaalde in lid b. of c., verplicht om, indien de gemeente dat vordert, aan de gemeente de onroerende zaak terug over te dragen,

zoveel mogelijk in de oorspronkelijke toestand, vrij van hypotheken en beslagen, tegen betaling van de oorspronkelijke koopsom verminderd met tien procent schadevergoeding.

In geval de bebouwing gedeeltelijk is gerealiseerd dient de onroerende zaak vrij van deze bebouwing te worden teruggeleverd. De kosten voor de sloop/verwijdering zijn voor rekening van de koper.

De kosten van terugoverdracht zijn voor rekening van de koper, zodat de gemeente vrij op naam krijgt teruggeleverd.

Artikel 3.4 Aanleg parkeerplaats en uitweg

- a. De koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de te stichten bebouwing, voor zijn rekening op de onroerende zaak (een) van de openbare weg af met een auto toegankelijke verharde parkeerplaats(en) voor (een) auto('s) aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen wordt aangegeven in de koopovereenkomst. De minimale maatvoering van een parkeerplaats bedraagt 250 x 500 cm en dient deze te behouden.
- b. De koper verbindt zich de op zijn onroerende zaak aangelegde parkeerplaats(en) niet te verwijderen noch de parkeerplaats(en) zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders anders dan als parkeerplaats te zullen gebruiken.
- c. De koper verbindt zich tegenover de gemeente om ten behoeve van de onroerende zaak maximaal één uitweg (inrit, oprit of uitrit of hoe ook genaamd) aan te leggen en aangelegd te hebben.
- d. Bij niet-nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in de leden a. en b. van dit artikel is de koper na ingebrekestelling door Burgemeester en Wethouders en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100,00 voor elke dag dat de koper in gebreke is.

Artikel 3.5 Bouwbepaling kavels

- a. Het is de koper niet toegestaan om op de verkochte onroerende zaak het aantal te stichten vierkante meters bruto vloeroppervlak (BVO) of het aantal te stichten woningen uit te breiden, boven de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing, zonder dat door Burgemeester en Wethouders daarvoor uitdrukkelijk vooraf toestemming is verleend. Het verlenen van een bouwvergunning kan nimmer worden beschouwd als het verlenen van deze toestemming.
- b. Aan de toestemming als bedoeld in lid a. van dit artikel kunnen Burgemeester en Wethouders de voorwaarde verbinden dat de koper verplicht tot voldoening van een bedrag aan de gemeente, berekend op basis van het aantal meer te realiseren vierkante meters BVO, dan wel meer te realiseren aantal woningen, dan de in de notariële akte aangegeven bebouwing, tegen de alsdan geldende grondprijzen voor soortgelijke functies dan wel bestemmingen. De koper dient schriftelijk een verzoek tot toestemming in bij Burgemeester en Wethouders.

Artikel 3.6 Functiebescherming kavels bestemd voor maatschappelijke voorzieningen

- a. De koper verplicht zich de op de verkochte onroerende zaak te stichten bebouwing uitsluitend te zullen gebruiken voor maatschappelijke voorzieningen. Het is de koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Burgemeester en Wethouders niet toegestaan om de te stichten bebouwing anders te gebruiken dan voor maatschappelijke voorzieningen.
- b. Aan de toestemming tot ander gebruik dan voor maatschappelijke voorzieningen, als bedoeld in lid a. van dit artikel, kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden verbinden omtrent het te

betalen bedrag aan de gemeente als gevolg van de meerwaarde van de onroerende zaak. De koper dient schriftelijk een verzoek tot toestemming in bij Burgemeester en Wethouders.

- c. Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over het te betalen bedrag als bedoeld in lid b. van dit artikel, dan zal dit bedrag door drie deskundigen (waarvan de koper en de gemeente er ieder een aanwijzen, die gezamenlijk de derde aanwijzen) worden vastgesteld. De hiermee gemoeide kosten worden gelijkelijk door de partijen gedeeld.

Titel 3.3 Woningen

Artikel 3.7 Functiebescherming kavels bestemd voor sociale huurwoningen

- a. De koper verplicht zich de op de verkochte onroerende zaak te stichten woning(en) uitsluitend te zullen gebruiken als sociale huurwoning(en). Het is de koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet toegestaan om de te stichten woning(en) anders te gebruiken dan als sociale huurwoning(en).
- b. Aan de toestemming tot ander gebruik als bedoeld in lid a. van dit artikel, kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden verbinden omtrent de fasering van het omzetten naar het andere gebruik en omtrent het te betalen bedrag aan de gemeente als gevolg van de meerwaarde van de onroerende zaak door het andere gebruik. De koper dient schriftelijk een verzoek tot toestemming in bij Burgemeester en Wethouders.
- c. Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over het te betalen bedrag als bedoeld in lid b. van dit artikel, dan zal dit bedrag door drie deskundigen (waarvan de koper en de gemeente er ieder een aanwijzen, die gezamenlijk de derde aanwijzen) worden vastgesteld. De hiermee gemoeide kosten worden gelijkelijk door de partijen gedeeld.

Artikel 3.8 A.B.C.-bepaling

De gemeente staat toe dat de koper zijn rechten op overdracht van de onroerende zaak overdraagt aan de kopers van de woningen op de door hem te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarde dat:

- a. in de tussende tussen de koper en diens kopers te sluiten overeenkomsten de artikelen aangegeven in de koopovereenkomst integraal worden opgenomen;
- b. de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe hij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

Artikel 3.9 Achterpaden

De koper verleent medewerking om bij het passeren van de notariële akte alle noodzakelijke rechten te vestigen om het gebruik van achterpaden voor de toegang van de achterzijde van de woningen overeenkomstig een bij de koopovereenkomst gevoegde tekening te waarborgen.

Artikel 3.10 Ontbindende voorwaarde van financiering voor woningbouw

- a. De koper kan de koopovereenkomst ontbinden indien de koper vóór de in de koopovereenkomst genoemde datum geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak, en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de koper binnen twee weken na de in lid a. van dit artikel bedoelde datum de ontbinding van de koopovereenkomst bij aangetekende brief aan Burgemeester en Wethouders in te roepen en aan de gemeente bekend te maken. De mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden.

Artikel 3.11 Verplichting zelfbewoning en verbod vervreemding zonder toestemming

- a. De koper verplicht zich de op de onroerende zaak te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen vervreemden, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
- Bij niet-nakoming van de in dit artikel gestelde verplichting verbeurt de wederpartij, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,00 op welk bedrag de door de gemeente ter zake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
- Naast het hiervoor in dit artikel gestelde behoudt de gemeente het recht om nakoming van deze bepaling te vorderen.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 2. executoriale verkoop;
 3. schriftelijke ontheffing door Burgemeester en Wethouders als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in lid a. en b. vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende één jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- d. Burgemeester en Wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend in geval van:
1. verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 2. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 3. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding, ontbinding van diens geregistreerd partnerschap of opzegging van diens samenlevingscontract;
 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.

Titel 3.4 Bedrijven

Artikel 3.12 Verbod tot verkoop van goederen, waren of diensten aan de consument

- a. Het is de koper verboden de onroerende zaak en/of de daarop staande of te stichten bebouwing te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij levering van goederen, waren of diensten direct aan de consument plaatsvindt.
- b. Bij overtreding van het onder lid a van dit artikel bedoelde verbod zal de koper een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 5.000,00 voor elke week, waarin bedoelde levering aan de consument plaatsvindt of op enigerlei wijze geconstateerd wordt, dit nadat de koper ter zake van de overtreding door Burgemeester en Wethouders bij aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld en hem een redelijke termijn is geboden om publiekelijk bekend te maken, dat géén verkoop meer aan de consument zal plaatsvinden.

Artikel 3.13 Erfafscheiding

De koper verplicht zich tegenover de gemeente de onroerende zaak voor zijn rekening af te scheiden en afgescheiden te houden met een deugdelijke, niet-ontsierende afscheiding, zulks ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders.

Artikel 3.14 Verplichting zelfgebruik gronden bedrijventerreinen

- a. De koper verplicht zich de op de onroerende zaak te bouwen bedrijfspand(en) met eventuele bijbehorende dienstwoning uitsluitend zelf te zullen gebruiken en/of te bewonen en wel overeenkomstig het doel waarvoor de onroerende zaak is gekocht. Indien op het perceel een dienstwoning wordt gesticht is het de koper toegestaan deze door één van zijn werknemers te laten bewonen.
- De koper verbindt zich jegens de gemeente om de op de onroerende zaak te realiseren of gerealiseerde bedrijfspand(en) en dienstwoning niet separaat van elkaar te vervreemden. Bij niet-nakoming van de in dit artikel gestelde verplichting verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 200.000,00 op welk bedrag de door de gemeente ter zake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
- Naast het hiervoor in dit artikel gestelde behoudt de gemeente het recht om nakoming van deze bepaling te vorderen.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 2. executoriale verkoop;
 3. schriftelijke ontheffing door Burgemeester en Wethouders.

Artikel 3.15 Verplichting zelfgebruik en/of zelfbewoning en verbod vervreemding gronden kleinschaligbedrijventerrein zonder toestemming

- a. De koper verplicht zich de op de onroerende zaak te bouwen bedrijfspand(en) met de bijbehorende woning uitsluitend zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te zullen gebruiken en/of te bewonen en wel overeenkomstig het doel waarvoor de onroerende zaak is gekocht.
- De koper mag de onroerende zaak niet zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders vervreemden. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- De gemeente zal geen toestemming verlenen indien de koper de op de onroerende zaak te realiseren of gerealiseerde bedrijfspand(en) en dienstwoning separaat van elkaar wenst te vervreemden.
- Bij niet-nakoming van de in dit artikel gestelde verplichting verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 200.000,00 op welk bedrag de door de gemeente ter zake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
- Naast het hiervoor in dit artikel gestelde behoudt de gemeente het recht om nakoming van deze bepaling te vorderen.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 2. executoriale verkoop;
 3. schriftelijke ontheffing door Burgemeester en Wethouders als bedoeld in lid c.
- c. De in lid a. bedoelde toestemming wordt in ieder geval verleend:
1. bij overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 2. bij faillissement van de koper;
 3. in geval de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen op koper van toepassing is verklaard.

Artikel 3.16 Eerste recht van koop gemeente

Koper is verplicht bij vervreemding van de onroerende zaak in de toekomst, Burgemeester en Wethouders tijdig over de voorgenomen vervreemding te informeren en Burgemeester en Wethouders als eerste in de gelegenheid te stellen tegen reële marktwaarde de betreffende onroerende zaak te verwerven. Burgemeester en Wethouders beslissen binnen een redelijke termijn of van de geboden verwervingsmogelijkheid gebruik zal worden gemaakt of niet.

Artikel 3.17 Parkmanagement

- a. Voor het bedrijventerrein waarvan de onroerende zaak onderdeel uitmaakt bestaat een vorm van parkmanagement. Koper verplicht zich om zich daaraan te conformeren en daaraan deel te nemen.
- b. Voor het bedrijventerrein waarvan de onroerende zaak onderdeel uitmaakt wordt gestreefd naar de totstandkoming van een nog nader uit te werken vorm van parkmanagement; koper verbindt zich nu voor alsdan zich daaraan te conformeren dan wel daaraan deel te nemen.

Titel 3.5 Algemeen

Artikel 3.18 Waarborgsom

- a. De koper zal binnen vier weken na het besluit van Burgemeester en Wethouders tot verkoop, een waarborgsom van tien procent van de koopsom storten of overmaken. De waarborgsom dient volgens factuur te worden voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.
- b. Het in het lid a. van dit artikel bedoelde bedrag zal bij het notarieel transport worden verrekend met de verschuldigde koopsom.
- c. De waarborgsom dient tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen uit de koopovereenkomst.
- d. Onverminderd het hierna in dit lid bepaalde wordt over de waarborgsom door de gemeente geen rente vergoed.
Rente, die door de notaris over de waarborgsom wordt vergoed, komt toe aan koper.
In het geval van ontbinding als bedoeld in artikel 2.10 van deze algemene verkoopvoorwaarden, zal het in het lid a. van dit artikel bedoelde bedrag vermeerderd met een vergoeding voor gederfde rente, berekend naar het rentepercentage voor kortlopende leningen van de Bank voor Nederlandse Gemeenten, worden terugbetaald.
- e. In het geval van ontbinding als bedoeld in artikel 2.14, leden a. en b., en 3.10 van deze algemene verkoopvoorwaarden, zal het in het lid a. van dit artikel bedoelde bedrag worden terugbetaald.
- f. Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard, de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen op hem van toepassing wordt verklaard of koper surseance van betaling aanvraagt en de curator respectievelijk de bewindvoerder de overeenkomst niet gestand wenst te doen, dan wel in geval de gemeente de koopovereenkomst ontbindt op grond van het van het bepaalde in artikel 2.14, lid c., zal de in dit artikel genoemde waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 2.13 aan de gemeente zijn verbeurd. De betaling aan de notaris heeft in dat geval te gelden als betaling bij voorbaat aan de gemeente.

Artikel 3.19 Gedoogplicht voorzieningen openbaar nut

- a. Koper is verplicht te gedogen, dat al het geen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden.
- b. De koper is verplicht al het geen ingevolge lid a. van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
- c. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, hebben, herstellen of vernieuwen van de in lid a. van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed.
- d. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten, die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a. van dit artikel, welke Burgemeester en Wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
- e. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a. van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Artikel 3.20 Drainage

- a. Ter voorkoming van wateroverlast zijn in de onroerende zaak drainageleidingen aangebracht overeenkomstig een bij de gemeente verkrijgbaar drainageplan. Voor zover desondanks nog sprake is van wateroverlast, zijn de kosten van opheffing daarvan voor de koper.
- b. De koper is gehouden de aangelegde drainage te gedogen en ervoor zorg te dragen dat deze niet beschadigd wordt door graafwerkzaamheden, het slaan van palen, ingroeien van wortels van bomen of anderszins.
- c. De bepalingen in de leden a. en b. van dit artikel zullen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW bij notariële akte op de onroerende zaak gevestigd worden en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

Artikel 3.21 Opstalrecht voor kabels, leidingen en rioleringen

- a. Op het bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de gemeente en/of instellingen of bedrijven van openbaar nut (opstaller) wordt bij notariële akte een opstalrecht gevestigd, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen, alsmede rioleringen, te hebben of te verkrijgen in de onroerende zaak. De opstaller behoudt zich het recht voor om de nutsvoorzieningen, alsmede de rioleringen, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag worden aangebracht, ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken mogen worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling zal worden verleend.
- c. De kosten van het vestigen van het opstalrecht komen voor rekening van de koper.

Artikel 3.22 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

Ten behoeve en ten laste van de op de onroerende zaak te stichten opstallen, worden -voor zover nodig- gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdiensbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 3.23 Keursloten waterschap

Het is de koper bekend dat de onroerende zaak grenst aan een sloot, stroom of andere watergang en dat daar de desbetreffende keur van het betreffende waterschap van toepassing is. Het is de koper verboden om het talud, alsmede de nader in de keur bepaalde strook vanuit het talud landinwaarts te bebouwen, van een hekwerk te voorzien, met ontoegankelijk makende beplanting te beplanten of anderszins de vrije doorgang ten behoeve van controle, onderhoud en herstel door of namens het waterschap te belemmeren. De eventuele kosten die het waterschap bij overtreding van dit verbod moet maken om de vrije toegang over het bedoelde deel van de uitgegeven onroerende zaak te verkrijgen, zijn volledig voor rekening van de koper.

Artikel 3.24 De onroerende zaak grenst aan water

- a. Indien de onroerende zaak grenst aan water, is het niet toegestaan om zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders walbeschoeiing aan te brengen of te wijzigen en/of stapelwerk aan te brengen, alsmede om het water (deels) te dempen dan wel het profiel daarvan te wijzigen.
- b. Het is de koper verboden om het talud, alsmede een strook van 2 meter vanuit het talud landinwaarts te bebouwen, van een hekwerk te voorzien, met ontoegankelijk makende beplanting te beplanten of anderszins de vrije doorgang ten behoeve van controle, onderhoud en herstel door of namens de gemeente te belemmeren. De eventuele kosten die de gemeente bij overtreding van dit verbod moet maken om de vrije toegang over het bedoelde deel van de uitgegeven onroerende zaak te verkrijgen, zijn volledig voor rekening van de koper.

Artikel 3.25 Herbouwverplichting

De koper is verplicht bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan door brand, verwoesting of anderszins van de op de onroerende zaak aanwezige opstallen, deze binnen een door Burgemeester en Wethouders, in overleg met koper, te bepalen termijn te doen herbouwen. Indien er sprake is van een tenietgaan van een groot deel van de opstallen kan in overleg met Burgemeester en Wethouders worden bepaald dat door koper hieraan een andere invulling wordt gegeven. Burgemeester en Wethouders kunnen hieraan voorwaarden verbinden.

Artikel 3.26 Bouwverbod

De koper verbindt zich tegenover de gemeente de onroerende zaak niet te bebouwen met een bouwvergunningplichtig bouwwerk. Bij overtreding van het verbod is de koper aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100,00 voor iedere dag dat het verbod wordt overtreden. In bijzondere gevallen kunnen Burgemeester en Wethouders op schriftelijk verzoek ontheffing van het verbod verlenen. Aan de ontheffing kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden verbinden. Het verlenen van een bouwvergunning houdt niet in, dat ontheffing van dit verbod zou zijn verleend; deze ontheffing dient afzonderlijk door Burgemeester en Wethouders op schriftelijk verzoek van de koper te zijn afgegeven.

Artikel 3.27 Bouwschade

- a. De koper is verplicht om de schade aan een gemeentelijk trottoir, berm, rijweg en/of riolering, welke is ontstaan ten gevolge van werkzaamheden of activiteiten, die verband houden met de bouw van het bouwwerk op het gekochte, aan de gemeente te vergoeden. Onder schade aan de riolering wordt mede verstaan verstoppingen daarvan, ook voor zover deze in gemeentegrond is gelegen.
- b. De hoogte van de schadevergoeding wordt naar redelijkheid door Burgemeester en Wethouders vastgesteld.

Artikel 3.28 Handhaven bomen en boomwallen

- a. De koper is verplicht de zich op de onroerende zaak bevindende bomen, boomwallen en alle andere opgaande beplanting te handhaven, voor zover dit in verband met het oprichten van bebouwing niet onmogelijk is. Zich op de onroerende zaak bevindende bomen, boomwallen en alle andere opgaande beplanting mogen niet worden gekapt tenzij daarvoor door Burgemeester en Wethouders de vereiste kapvergunning is verleend.
- b. Wanneer ten gevolge van bouwactiviteiten de zich op of in de onmiddellijke omgeving van de onroerende zaak bevindende bomen, boomwallen en andere opgaande beplanting worden beschadigd of vernield, zullen de naar redelijkheid door Burgemeester en Wethouders te bepalen kosten voor herstel of vernieuwing door de koper worden vergoed.
- c. Boomwallen, die onmiddellijk aan de onroerende zaak grenzen, maar zijn verwijderd ten gevolge van straataanleg en dergelijke mogen door de gemeente op dezelfde plaats weer worden aangebracht en eventueel verdicht met lagere heesterbeplanting.
- d. De gemeente mag, zo nodig in afwijking van de in de wet geregelde afstand, nabij de perceelgrens van de onroerende zaak bomen en/of boomwallen hebben en onderhouden en deze eventueel na afsterving daarvan opnieuw planten.

Artikel 3.29 Vijfjarentermijn nieuwe bouwka­vel

Tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen, komt de koper niet eerder dan vijf jaren gerekend vanaf de eerste dag van bewoning van deze kavel in aanmerking voor de aankoop van een andere gemeentelijke bouwka­vel voor woningbouwdoeleinden binnen de gemeente. Burgemeester en Wethouders kunnen in bijzondere gevallen schriftelijk van deze termijnstelling afwijken.

Artikel 3.30 Kettingbeding

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde) artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete waarvan de hoogte in de koopovereenkomst is vastgelegd, ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als onder lid a van dit artikel bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a van dit artikel bedoelde artikelen, als de in lid a van dit artikel en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te

geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 3.31 Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen. Aangezien van de koopovereenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 BW.