

CONCEPT GRONDVERKOOPOVEREENKOMST

Status: Concept
Datum: december 2022

Grondverkoopovereenkomst tussen de gemeente Noordenveld en CPO-vereniging NAAM met betrekking tot (ver)koop en ontwikkeling van de locatie Oude Velddijk 26 te Peize.

Partijen:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE NOORDENVELD**, gevestigd te Roden en aldaar kantoorhoudende aan de Raadhuisstraat 1, postadres: postbus 109, 9300 AC Roden, te dezen ingevolge het eerste lid van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer K. Smid in zijn hoedanigheid van burgemeester,

hierna te noemen '**de Gemeente en/of de Verkoper**'

en

2. De CPO-vereniging **NAAM**, statutair gevestigd te **PLAATS**, en kantoorhoudende te **PLAATS EN ADRES**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: **NUMMER**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **NAMEN EN BESTUURSFUNCTIES**,

hierna te noemen '**de CPO en/of de Koper**',

de ondergetekenden tezamen ook te noemen: '**Partijen**',

Overwegende dat:

- a. de Gemeente op 20 december 2022 een openbare verkoopprocedure heeft aangekondigd, strekkende tot de verkoop van de locatie aan de Oude Velddijk 26 te Peize aan een CPO-vereniging, ten behoeve van de (bouw)ontwikkeling van deze locatie voor hun leden via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap alsmede voor huurwoningen door woningcorporatie Stichting Woonborg. De eisen die de gemeente aan de ontwikkeling stelt, de proceduregang, de termijnen, de voorwaarden tot deelname en de gunningssystematiek zijn beschreven in het Inschrijfdocument 'Gunning ontwikkeling van de locatie Oude Velddijk 26 te Peize', met alle daarbij horende bijlagen, de dato 20 december 2022 (hierna ook genoemd 'Inschrijfdocument');
- b. de Gemeente geïnteresseerde CPO-verenigingen (in oprichting) in de gelegenheid heeft gesteld om in te schrijven op de aankoop en de ontwikkeling van de locatie door het indienen van een inschrijving waaruit blijkt wat hun visie/globale plan voor de locatie is, één en ander overeenkomstig de eisen zoals omschreven in het Inschrijfdocument. De door de CPO-verenigingen (in oprichting) ingediende visies/globale plannen zijn door een beoordelingscommissie beoordeeld op basis van de in het Inschrijfdocument beschreven gunningscriteria;
- c. de Gemeente overeenkomstig het Inschrijfdocument aan de CPO-vereniging van wie de inschrijving het hoogste gewaardeerd werd een termijn van 6 maanden zal geven om hun visie/globale plan (verder) uit te werken en deze ter goedkeuring in te dienen bij de Gemeente en met hun (daartoe) een grondreserveringsovereenkomst zal sluiten waarin de wederzijdse afspraken worden vastgelegd. Het Inschrijfdocument, de Nota van Inlichtingen de dato 15 februari 2023 en de Inschrijving van de 'winnende' CPO-vereniging maken daarbij integraal deel uit van de grondreserveringsovereenkomst;
- d. de CPO op DATUM 2022 zijn inschrijving heeft gedaan met daarin zijn visie/globale plan voor de locatie en deze inschrijving op basis van de in het Inschrijfdocument beschreven gunningscriteria door de beoordelingscommissie het hoogste is gewaardeerd;
- e. Partijen in de op DATUM 2022 tussen hen gesloten grondreserveringsovereenkomst hebben vastgelegd dat de gemeente de locatie Oude Velddijk 26 te Peize gereserveerd houdt voor de CPO teneinde de CPO overeenkomstig de regeling uit het Inschrijfdocument de tijd te geven om zijn visie/globale plan (nader) uit te werken tot een, ook financieel, realiseerbaar plan en dit uitgewerkte plan binnen de afgesproken termijn ter goedkeuring in te dienen bij de Gemeente;
- f. de CPO op DATUM 2023 het uitgewerkte plan ter goedkeuring heeft ingediend bij de Gemeente en de Gemeente per brief de dato DATUM 2023 aan de CPO heeft laten weten dat zij het uitgewerkte plan heeft goedgekeurd;

- g. Partijen overeenkomstig het Inschrijfdocument, de Nota van Inlichtingen en de grondreserveringsovereenkomst over willen gaan tot de grondverkoop van de locatie Oude Veldijk 26 te Peize en Partijen daartoe deze grondverkoopovereenkomst met elkaar sluiten.

Komen als volgt overeen:

1. De Verkoper verkoopt aan de Koper, die van de Verkoper koopt:

**Een perceel grond aan- en nabij de Oude Veldijk te Peize (qua locatie bekend als Oude Veldijk 26 te Peize), uitmakende een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Peize sectie G nummer 2018, met een geschatte oppervlakte van 4.065 vierkante meter (40 are en 65 centiare),
een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de als Bijlage 1 aan dit contract gehechte tekening gedateerd 25 augustus 2022,
hierna ook genoemd ‘het verkochte’;**

2. Het verkochte wordt door de Gemeente verkocht en door de Koper gekocht ten behoeve van de ontwikkeling van woningen via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap door- en voor de leden van de Koper alsmede voor de ontwikkeling van huurwoningen door Stichting Woonborg, één en ander met (gemeenschappelijk) erf, tuin, parkeerplaatsen en de hiervoor benodigde boven- en ondergrondse (gemeenschappelijke) voorzieningen, alles overeenkomstig het door de Verkoper goedgekeurde uitgewerkte plan van de Koper dat als Bijlage 1 aan deze grondverkoopovereenkomst is gehecht. Wanneer er voor de Koper een noodzaak is om af te wijken van het goedgekeurde uitgewerkte plan zal de Koper hier alleen bevoegd toe zijn na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Verkoper. De Koper zal zijn verzoek om af te wijken schriftelijk moeten doen bij de Verkoper onder gemotiveerde opgave van de redenen daartoe. Tevens zal het schriftelijk verzoek vergezeld moeten gaan met een gewijzigd uitgewerkt plan waarin de wijzigingen duidelijk zichtbaar zijn. De Verkoper is volledig vrij in de beoordeling of zij wel of niet toestemming verleend voor de gevraagde wijzigingen en is tevens bevoegd om aan een toestemming voorwaarden te verbinden. De toestemming zal in ieder geval geweigerd worden wanneer de wijzigingen, naar het oordeel van de Verkoper, niet passen binnen de gevolgde verkoopprocedure voor het Verkochte (voornamelijk blijkend uit het Inschrijfdocument en de Nota van Inlichtingen) en ook wanneer de gevraagde wijzigingen ten koste gaan van de afspraken met- en de realisatie van de overeengekomen huurwoningen door Stichting Woonborg.
3. De koopprijs van het verkochte bedraagt: **€ 508.125,00 (zegge: vijfhonderdenachtduizend en honderdvijfentwintig euro en nul eurocent)**, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

Onder de volgende voorwaarden:

Artikel 1 Definities

De hiervoor gedefinieerde en hieronder weergegeven begrippen, die in deze overeenkomst worden aangeduid met een hoofdletter, hebben de daarachter weergegeven betekenis:

<i>Algemene verkoopvoorwaarden:</i>	de als Bijlage 3 aan de Overeenkomst gehechte Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken van de gemeente Noordenveld, vastgesteld bij besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordenveld van 15 september 2009.
<i>Bijlage:</i>	Een in artikel 25 nader omschreven document, dat aan deze Overeenkomst wordt gehecht.
<i>College:</i>	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld.
<i>Inschrijving:</i>	Het op <i>DATUM</i> 2022 door de Koper bij de Verkoper ingediende uitgewerkte plan welke door de Verkoper is goedgekeurd zoals blijkt uit de brief van de Verkoper aan de Koper de dato <i>DATUM</i> 2023. De basis voor het uitgewerkte plan van de Koper is diens visie/globale plan welke hij heeft ingediend (waarmee hij heeft ingeschreven) op de Verkoopprocedure van het Verkochte. Het door de Koper uitgewerkte en ingediende plan welke door de Verkoper is goedgekeurd maakt als Bijlage 1 deel uit van deze overeenkomst. De door de Koper ingediende visie/globale plan is een bijlage bij de Inschrijving en maakt op die manier deel uit van deze overeenkomst.
<i>Inschrijfdocument:</i>	Het bij de aankondiging van de Verkoopprocedure gevoegde Inschrijfdocument, getiteld 'Gunning ontwikkeling van de locatie Oude Veldijk 26 te Peize' de dato 20 december 2022, met de bijlagen, alsmede de Nota van Inlichtingen de dato 15 februari 2023 waarin de projectachtergrond, het procedureverloop en de eisen en wensen van de Verkoper zijn beschreven.
<i>Kavel Woonborg</i>	De bouwrijpe grond bedoeld voor de realisering van de in de Inschrijving opgenomen huurwoningen met erf- en tuin door Woonborg, inclusief het mede-eigendom van de gezamenlijke/collectieve (nuts)voorzieningen van het Project overeenkomstig de mede-eigendomsregeling zoals die daarvoor is ingediend bij de Inschrijving, welke bouwrijpe grond Koper verplicht is aan Woonborg over te dragen voor een (ver)koopprijs van € 19.200,00, exclusief BTW, per huurwoning (met inbegrip van bijbehorend erf en tuin). Onder bouwrijpe grond wordt in dit geval tevens begrepen dat de grond is opgehoogd tot het peil en overeenkomstig de kwaliteit zoals aangegeven is in het Inschrijfdocument en de huurwoningen aangesloten kunnen worden op de hoofdleidingen van de verschillende, al dan niet gezamenlijk/collectief in eigendom zijnde nutsvoorzieningen, zoals riolering, water, elektriciteit en telecommunicatienet(ten).

<i>Leveringsakte:</i>	De voor de levering van het Verkochte vereiste akte te verlijden ten overstaan van de Notaris.
<i>Notaris:</i>	De door de Koper aan te wijzen, bij voorkeur in de omgeving van de gemeente Noordenveld gevestigde notaris, ten wiens overstaan de Leveringsakte zal worden verleden, dan wel diens waarnemer of associé.
<i>Overeenkomst:</i>	De onderhavige grondverkoopovereenkomst.
<i>Project:</i>	Het tot ontwikkeling brengen van het Verkochte, door het realiseren van woningen via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap door- en voor de leden van de Koper alsmede, door de overdracht van de daarvoor benodigde bouwrijpe gronden door de Koper aan Stichting Woonborg, voor het realiseren van huurwoningen door Stichting Woonborg, één en ander met (gemeenschappelijk) erf, tuin, parkeerplaatsen en de hiervoor benodigde boven- en ondergrondse (gemeenschappelijke) voorzieningen, alles overeenkomstig de Inschrijving.
<i>Verkoopprocedure:</i>	De op 20 december 2022 aangekondigde openbare verkoopprocedure voor het Verkochte.
<i>Woonborg</i>	Woningcorporatie Stichting Woonborg, statutair gevestigd in de gemeente Tynaarlo, kantoorhoudende te Vries aan de Tynaarlosestraat 1 (postadres: Postbus 3, postcode 9480 AA).

Artikel 2 Doel van de overeenkomst

1. De Overeenkomst, met inbegrip van de considerans en de bijlagen, waaronder het Inschrijfdocument en de Inschrijving, bevat de volledige wilsovereenstemming tussen Partijen. Eerdere mondelinge of schriftelijke afspraken tussen Partijen worden geacht hierin te zijn opgenomen, en voor het overige te zijn geëindigd of gewijzigd.
2. Deze overeenkomst heeft, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, tot doel het vastleggen van afspraken met betrekking tot de overdracht van het Verkochte en de realisatie van het Project.
3. Met uitzondering van de Kavel Woonborg zal de Koper het Project voor eigen rekening en risico realiseren. Tenzij uitdrukkelijk anders in de Overeenkomst bepaald, draagt de Gemeente geen verantwoordelijkheid of kosten voor de realisatie.

Artikel 3 Verkoopprocedure en overeenkomst

1. Partijen stellen vast dat de – wederzijds en over en weer bestaande – verplichtingen voortvloeien uit de Verkoopprocedure. De volgende documenten zijn in het kader van de Verkoopprocedure met de Koper gedeeld en maken deel uit van deze Overeenkomst:

- a. De tekst van de Overeenkomst;
- b. De Algemene verkoopvoorwaarden;
- c. Bijlagen;
- d. De Nota van inlichtingen behorende bij de Verkoopprocedure;
- e. De Inschrijvingsleidraad, inclusief bijlagen;
- f. Inschrijving.

Voor zover deze documenten met elkaar in tegenspraak zijn, prevaleert het eerder genoemde document boven het later genoemde.

2. Voor zover de in lid 1 genoemde documenten niet als Bijlage deel uitmaken van deze Overeenkomst, verklaren Partijen bekend te zijn met deze documenten.
3. De Inschrijving prevaleert boven eerder genoemde documenten, als bedoeld in lid 2, wanneer de kwaliteit van de Inschrijving naar het oordeel van de Gemeente het beschrevene in eerder genoemde stukken te boven gaat.

Artikel 4 Algemene verkoopvoorwaarden

1. Op de Overeenkomst zijn van toepassing hoofdstuk 1 en 2, en zijn van toepassing uit hoofdstuk 3 de artikelen 3.1, 3.3 (m.u.v. sub b en c), 3.4, 3.5, 3.7 (alleen voor het gedeelte van Woonborg), 3.11 (alleen voor het gedeelte van de CPO), 3.19, 3.24, 3.27, 3.28, 3.30 en 3.31 van de Algemene verkoopvoorwaarden, met dien verstande dat:
 - a. in het algemeen voor “koopovereenkomst” dient te worden gelezen: “Overeenkomst”;
 - b. in het algemeen voor “bruikbare bouwvergunning” dient te worden gelezen: “bruikbare Omgevingsvergunning”;
 - c. in het algemeen voor “notariële akte” dient te worden gelezen: “Leveringsakte”;
 - d. op de artikelen 3.19, 3.24 en 3.28 van de Algemene verkoopvoorwaarden is artikel 3.30 van de Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing.
2. In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.4 sub a, dient het aantal te realiseren parkeerplaatsen op het verkochte te beantwoorden aan de parkeernormen als vermeld in het Gemeentelijke Verkeer- en Vervoersplan (‘GVVP’).
3. Voor wat betreft de staat van oplevering van het verkochte en de werkzaamheden die nog door de gemeente verricht zullen worden wordt hierbij nog expliciet verwezen naar het bepaalde in het Inschrijfdocument.
4. Op artikel 3.4 van de Algemene verkoopvoorwaarden in combinatie met artikel 4 lid 2 van deze overeenkomst, alsmede op de artikelen 3.11, 3.19, 3.24 en 3.28. van de Algemene verkoopvoorwaarden is artikel 3.30 van de Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zodat deze artikelen als kettingbeding in de notariële akte van levering dienen te worden opgenomen.

De in artikel 3.30 lid a van de Algemene verkoopvoorwaarden genoemde boete bedraagt € 25.000,00.

Artikel 5 Publiekrechtelijk voorbehoud

Het bepaalde in de Overeenkomst laat onverlet de gebonden publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Gemeente. Indien de Gemeente op grond van vigerende wet- en regelgeving, dan wel op grond van besluiten van hogere overheden en/of rechterlijke uitspraken gehouden is om op een bepaalde wijze gebruik te maken van haar gebonden publiekrechtelijke bevoegdheden of om op een bepaalde wijze gehoor te geven aan publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, en de Gemeente daardoor tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, dan wel in daaruit voortvloeiende nadere overeenkomsten, dan zal een zodanige tekortkoming niet aan de Gemeente kunnen worden toegerekend. In een zodanig geval treden Partijen in overleg om de ongewenste gevolgen van die niet-toerekenbare tekortkoming weg te nemen of zo veel mogelijk te beperken.

Artikel 6 Kosten en belastingen, rentevergoeding

1. De notariële kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte zijn voor rekening van de Koper.
2. De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd), berekend over de als heffingsgrondslag geldende waarde van het Verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van de Koper.
3. Er bestaat geen mogelijkheid tot vermindering van de heffingsgrondslag op grond van het bepaalde in artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
4. De Gemeente verklaart voor wat betreft het Verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en dat de levering van het Verkochte van rechtswege belast zal zijn met omzetbelasting, op grond van het bepaalde in het in artikel 11 lid 1 onderdeel a, onder 1° juncto lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
5. Het risico dat vóór het ondertekenen van de Leveringsakte door of in opdracht van de Koper handelingen op, aan of in het Verkochte zijn of worden verricht en zulks wordt aangemerkt als de verkrijging van de economische eigendom en/of als levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, komt geheel voor rekening van de Koper.
6. De kosten van een door een Partij ingeschakelde adviseur zijn voor rekening van de Partij die de opdracht aan de betreffende adviseur heeft verleend.

Artikel 7 Verklaringen Gemeente

1. De Gemeente garandeert, onverminderd het overige in de Overeenkomst bepaalde, het volgende:
 - a. dat zij ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte bevoegd is tot de overdracht van het Verkochte;
 - b. dat het Verkochte bij het ondertekenen van de Leveringsakte ontruimd zal zijn, en vrij van huur dan wel andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming zoals voortvloeiend uit afdeling 7.5.4 van het Burgerlijk Wetboek.
2. De Gemeente verklaart voorts:
 - a. dat het Verkochte niet is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet.
 - b. dat met betrekking tot het Verkochte geen subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend in verband waarmee aan de Koper verplichtingen moeten worden opgelegd dan wel in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
 - c. dat met betrekking tot het Verkochte geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten bestaan;
 - d. dat er aan de Koper geen verplichtingen op grond van bestaande kettingbedingen dan wel op grond van het bepaalde in de Belemmeringenwet Privaatrecht behoeven te worden opgelegd;
 - e. dat met betrekking tot het Verkochte geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig is.
3. De Gemeente staat er voor in dat zij aan de Koper al die inlichtingen heeft verschaft die ter kennis van de Koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan de Koper uit eigen onderzoek naar de feitelijke situatie, in de openbare registers of in het gemeentelijke beperkingenregister bekend zijn of bekend hadden kunnen zijn, door de Gemeente niet behoeven te worden verstrekt.

Artikel 8 Verklaringen Koper

De Koper verklaart:

- a. tijdig kennis te hebben genomen van de inhoud van de Overeenkomst en van de Bijlagen;
- b. uitdrukkelijk de in de Overeenkomst (met inbegrip van de overwegingen en de Bijlagen) vermelde lasten en beperkingen te aanvaarden, alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 6 voor hem uit de feitelijke situatie, in de openbare registers of in het gemeentelijke beperkingenregister kenbaar zijn of hadden kunnen zijn;
- c. met uitzondering van de huurwoningen die door Woonborg gerealiseerd zullen worden, alle in het Project begrepen woningen voor eigen rekening en risico op het Verkochte te zullen realiseren, met inachtneming van het bepaalde bij de Overeenkomst;

- d. dat de in artikel 2:94c dan wel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek bedoelde procedure te zijnen aanzien niet van toepassing is dan wel zo spoedig mogelijk zal worden gevolgd, doch uiterlijk voor het ondertekenen van de Leveringsakte.

Artikel 9 Verplichtingen Koper

1. Koper is verplicht:

- a. om uiterlijk 31 december 2027 de realisatie van het Project te hebben voltooid naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Indien daartoe aanleiding bestaat kan het College de genoemde termijn op schriftelijk verzoek van de Koper verlengen.
- b. om - zolang de realisatie van het Project nog niet is voltooid - het Verkochte (of gedeelten daarvan) niet zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente te verkopen en te leveren aan derden, anders dan:
 - op grond van een gesloten (koop- en ontwikkelings)overeenkomst met één van de leden van de Koper waarbij het betreffende lid zich verplicht om één van de in het Project begrepen woningen te bouwen en zelf te gaan bewonen;
 - de levering van de Kavel Woonborg aan Woonborg.

2. Koper is verplicht om de benodigde omgevingsvergunning voor de woningen van het Project, met uitzondering van die voor de huurwoningen van Woonborg, zelf dan wel namens de leden die een woning van het Project (laten) bouwen, binnen 3 maanden na de ondertekening van de Overeenkomst, in één aanvraag in te dienen bij de Gemeente.

Artikel 10 Ontbindende voorwaarde van financiering voor woningbouw

1. De Koper kan de Overeenkomst ontbinden indien één van de leden van de Koper die een woning van het Project (laten) bouwen, niet uiterlijk binnen 2 maanden nadat er een bruikbare omgevingsvergunning is, een hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van zijn woningkavel en de daarop te stichten woning van het Project, en de Koper niet binnen 1 maand na afloop van voormelde termijn van 2 maanden een vervangende afnemer voor de desbetreffende woningkavel en de daarop te stichten woning van het Project heeft gevonden die voormelde financiering wel kan verkrijgen. De Koper zal zich inspannen om een dergelijke vervangende afnemer te vinden.
2. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de Koper binnen twee weken na de in lid 1. van dit artikel bedoelde datum de ontbinding van de Overeenkomst bij aangetekende brief aan Burgemeester en Wethouders in te roepen en aan de gemeente bekend te maken. De mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden. Uit deze documentatie dient ook te blijken op welke wijze de Koper zich heeft ingespannen om een vervangende afnemer te vinden zoals omschreven in lid 1.

Artikel 11 Levering

1. De Leveringsakte zal worden verleden ten overstaan van de Notaris op een door Partijen vast te stellen datum, doch uiterlijk binnen 4 maanden nadat er een bruikbare omgevingsvergunning is voor de woningen van het Project die gerealiseerd worden door dan wel voor de leden van de Koper. De genoemde termijn kan in overleg met de Verkoper worden verlengd.
2. De keuze voor de Notaris is voorbehouden aan de Koper.

Artikel 12 Leveringsverplichting

1. De Verkoper is verplicht de Koper eigendom te leveren, die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
 - b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan.
2. De in het vorige lid bedoelde verplichting van de Verkoper houdt niet in dat de Verkoper in het algemeen verplicht is de Koper eigendom te leveren die vrij is van bestaande erfdienstbaarheden ten behoeve dan wel ten laste van het Verkochte of ten aanzien waarvan geen kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn.
3. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke blijkens of ingevolge deze overeenkomst door de Koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
4. Indien op de Verkoper verplichtingen van persoonlijke aard zijn gelegd, welke zij op haar beurt van de Koper dient te bedingen en zo vervolgens (kettingbedingen), is de Koper - mits hij deze blijkens of ingevolge deze Overeenkomst heeft aanvaard - gehouden die verplichtingen op zich te nemen, na te komen en die ook van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel te bedingen, een en ander zoals in de Leveringsakte nader te omschrijven.
5. De Verkoper en de Koper verlenen de Notaris hierbij volmacht om:
 - a. al datgene te doen dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheeken en/of beslagen waarmee het Verkochte is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen;
 - b. inzage te nemen van alle documenten en registers die de Notaris ter uitvoering van de Overeenkomst van belang acht.
6. Zo de Koper niet, niet tijdig of niet geheel voldoet aan de verplichting tot levering van de Kavel Woonborg aan Woonborg, onder de aangegeven voorwaarden in de Verkoopprocedure, het Inschrijfdocument met bijlagen, de Inschrijving en eventuele aanvullende tussen de Koper en Woonborg overeengekomen voorwaarden, verleent de Koper hierbij onherroepelijke volmacht aan de Notaris om al datgene te doen wat nodig is om de Kavel Woonborg dienovereenkomstig

aan Woonborg te leveren.

7. Indien de door de Verkoper opgegeven maat of grootte van het Verkochte of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, zal geen van Partijen daaraan enig recht ontlenen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave blijkens deze Overeenkomst is gegarandeerd, niet te goeder trouw is geschied, dan wel het een niet opgegeven feit betreft die vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers of in het gemeentelijke beperkingenregister, doch daarin op heden niet is ingeschreven.
8. De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte vindt plaats bij het ondertekenen van de Leveringsakte, in de feitelijke staat waarin het Verkochte zich dan bevindt. Tot de aflevering dient de Verkoper als een zorgvuldig schuldenaar voor het Verkochte te zorgen.
9. De Verkoper zal de Koper in de gelegenheid stellen het Verkochte kort vóór het ondertekenen van de Leveringsakte te inspecteren.
10. Het risico van het Verkochte gaat over bij het ondertekenen van de Leveringsakte, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 7 lid 5.

Artikel 13 Schade en verzekering

1. De Koper is verplicht om alle schade die in verband met de uitvoering van het Project door of namens de Koper, of (één) van zijn leden, wordt veroorzaakt aan de openbare weg c.q. de openbare ruimte of aan eigendommen van derden te vergoeden aan de Gemeente indien de Gemeente voor die schade wordt aangesproken.
2. De Koper dient ervoor te zorgen dat de bedrijven die hij of zijn leden inschakelen voor de realisatie van het Project voldoende verzekerd zijn tegen schade als gevolg van een fout middels het hebben afgesloten van een verzekering tegen bedrijfsaansprakelijkheid voor een bedrag dat wordt gedekt voor deze verzekering van minimaal € 2.500.000.
3. De Koper dient ervoor te zorgen dat de bedrijven die hij of zijn leden inschakelen voor de realisatie van het Project een Construction All-Risk (CAR) verzekering afsluiten, waarop alle bij het Project betrokken partijen zijn meeverzekerd, met uitzondering van leveranciers van bouwmaterialen.

Artikel 14 Betaling en verrekening

1. De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte voor rekening van Ontwikkelaar, met dien verstande dat van voor het lopende heffingsjaar geen verrekening zal plaatsvinden van de periodieke lasten die door publiekrechtelijke lichamen over de eigendom en/of het gebruik van het Verkochte worden geheven.

2. De betaling van de koopprijs en de wettelijk verschuldigde omzetbelasting geschiedt via de Notaris. De Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de Leveringsakte door creditering van de kwaliteitsrekening van de Notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte per valuta van die dag.
3. Indien en voor zover nodig draagt de Verkoper er zorg voor dat aan de Koper tijdig een factuur in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt afgegeven. Deze verplichting vervalt indien de Leveringsakte aan de vereisten voldoet om als een zodanige factuur te fungeren, dan wel indien de Notaris middels de afrekening namens Gemeente een zodanige factuur met diens gegevens heeft verstrekt.

Artikel 15 Inwerkingtreden Overeenkomst

De Overeenkomst treedt in werking nadat deze namens de Verkoper en de Koper is ondertekend.

Artikel 16 Wijzigingen of aanvullingen

1. De Overeenkomst kan uitsluitend worden gewijzigd of aangevuld door schriftelijke overeenstemming tussen beide Partijen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt tussen Partijen als een bewijsovereenkomst in de zin van artikel 153 Rv en artikel 7:900 lid 3 BW. In het verlengde daarvan kan het bewijs van een overeengekomen wijziging uitsluitend worden geleverd met een schriftelijke verklaring als bedoeld in de vorige alinea; andere schriftelijke verklaringen en getuigenverklaringen ten aanzien van enige door mondelinge verklaringen of andere gedragingen overeengekomen wijziging zijn als bewijsmiddel uitgesloten.

Artikel 17 Overdracht van rechten

Het is geen van Partijen toegestaan zijn rechten uit hoofde van de Overeenkomst casu quo zijn rechtsverhouding tot de wederpartij uit hoofde van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan een ander over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij.

Artikel 18 Bevoegdheid tot opzeggen

1. De Verkoper is bevoegd de Overeenkomst door middel van een daartoe strekkende buitengerechtelijke verklaring aan de Koper op te zeggen, indien en zodra:
 - a. de Koper faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard;
 - b. de Koper surséance van betaling aanvraagt, dan wel aan de Koper surséance van betaling wordt verleend;

- c. de Koper zijn schuldeisers een onderhands akkoord aanbiedt, wordt geliquideerd, of zijn onderneming staakt;
 - d. de Koper niet meer kan voldoen aan de eis uit de Verkoopprocedure dat het Project gerealiseerd zal worden door dan wel ten behoeve van het minimale percentage aan leden die aangemeld zijn overeenkomstig de voorgeschreven regeling in de Verkoopprocedure.
2. De Verkoper en de Koper zijn bevoegd de Overeenkomst door middel van een daartoe strekkende buitengerechtelijke verklaring aan de wederpartij op te zeggen, indien en zodra is komen vast te staan dat de Koper, ondanks voldoende inspanning, niet tijdig zal kunnen beschikken over een bruikbare omgevingsvergunning om te voldoen aan de in artikel 9 lid 1 genoemde verplichtingen.
 3. De Koper verplicht zich om tijdig de daartoe benodigde ontvankelijke aanvragen met bijbehorende documenten te zullen indienen.

Artikel 19 Bevoegdheid tot ontbinden

1. De Verkoper is gerechtigd de Overeenkomst zonder ingebrekestellingstelling te ontbinden indien bij rechterlijk oordeel komt vast te staan dat de Overeenkomst tot stand is gebracht in strijd met de Aanbestedingswet 2012 of algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
2. De ontbinding van de Overeenkomst, als bedoeld in lid 1, dient terstond door middel van een aangetekend schrijven te geschieden.

Artikel 20 Toerekenbare tekortkoming en boeteclausule

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de Overeenkomst, anders dan door niet-toerekenbare tekortkoming (overmacht), is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, gedurende twee weken tekortschiet in de nakoming van één of meer van zijn of haar verplichtingen, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keuze tussen:
 - a. uitvoering van de Overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille (3%) van de koopprijs; of
 - b. de Overeenkomst door een schriftelijke verklaring te ontbinden en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de koopprijs.
3. In afwijking van het voorgaande lid is de Koper aan de Verkoper een boete verschuldigd ter grootte van vijftientig (25%) procent van de koopsom, onverminderd het recht van de

Verkoper om de volledige nakoming van de Overeenkomst te vorderen, indien de Koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in artikel 11 lid 1.

4. Een betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

Artikel 21 Overmacht

Indien een van de Partijen ten gevolge van een aan hem niet-toerekenbare tekortkoming als bedoeld in artikel 6:75 van het Burgerlijk Wetboek (overmacht), anders dan binnen afzienbare tijd, zijn verplichtingen in het geheel niet kan nakomen, kan de Overeenkomst middels een daartoe strekkende buitengerechtelijke verklaring bij deurwaardersexploït of aangetekende brief worden ontbonden.

Artikel 22 Kosten bij opzegging

1. Ingeval van opzegging of ontbinding van de Overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten wegens de werkzaamheden van de Notaris terzake de uitvoering van de Overeenkomst voor rekening van de Verkoper en de Koper, ieder voor de helft.
2. Ingeval van ontbinding van de Overeenkomst door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn bovenbedoelde kosten voor rekening van de partij die op de ontbindende voorwaarde een beroep doet of ten behoeve van wie de ontbindende voorwaarde was opgenomen.
3. Ingeval van ontbinding van de Overeenkomst op grond van een tekortkoming van een van de Partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Artikel 23 Forum- en rechtskeuze

1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst zijn of zullen ontstaan is de Rechtbank Noord-Nederland (locatie Assen) bij uitsluiting bevoegd.
2. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in deze Overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van overeenkomstige toepassing.
4. Partijen kiezen terzake de Overeenkomst en haar gevolgen, tot de Leveringsakte is ondertekend, woonplaats ten kantore van de Notaris, alwaar één exemplaar van deze Overeenkomst blijft berusten.

Artikel 24 Overige bepalingen

1. Indien één of meer bepalingen van de Overeenkomst nietig blijken te zijn of door de rechter vernietigd worden, behouden de overige bepalingen hun rechtskracht. Partijen zullen over de nietige of vernietigde bepalingen overleg voeren teneinde een vervangende regeling te treffen. De vervangende regeling tast de strekking van de Overeenkomst niet aan.
2. (Tussentijdse) beëindiging van Overeenkomst ontslaat partijen niet van de bepalingen die naar hun aard voortduren na afloop van de Overeenkomst.

Artikel 25 Bijlagen

Bij deze Overeenkomst behoren de volgende Bijlagen:

- a. Bijlage 1 – Kaveltekening
- b. Bijlage 2 – Inschrijving
- c. Bijlage 3 – Algemene verkoopvoorwaarden

Aldus opgemaakt en – in drievoud – ondertekend te *PLAATS* op *DATUM* 2022:

De Gemeente

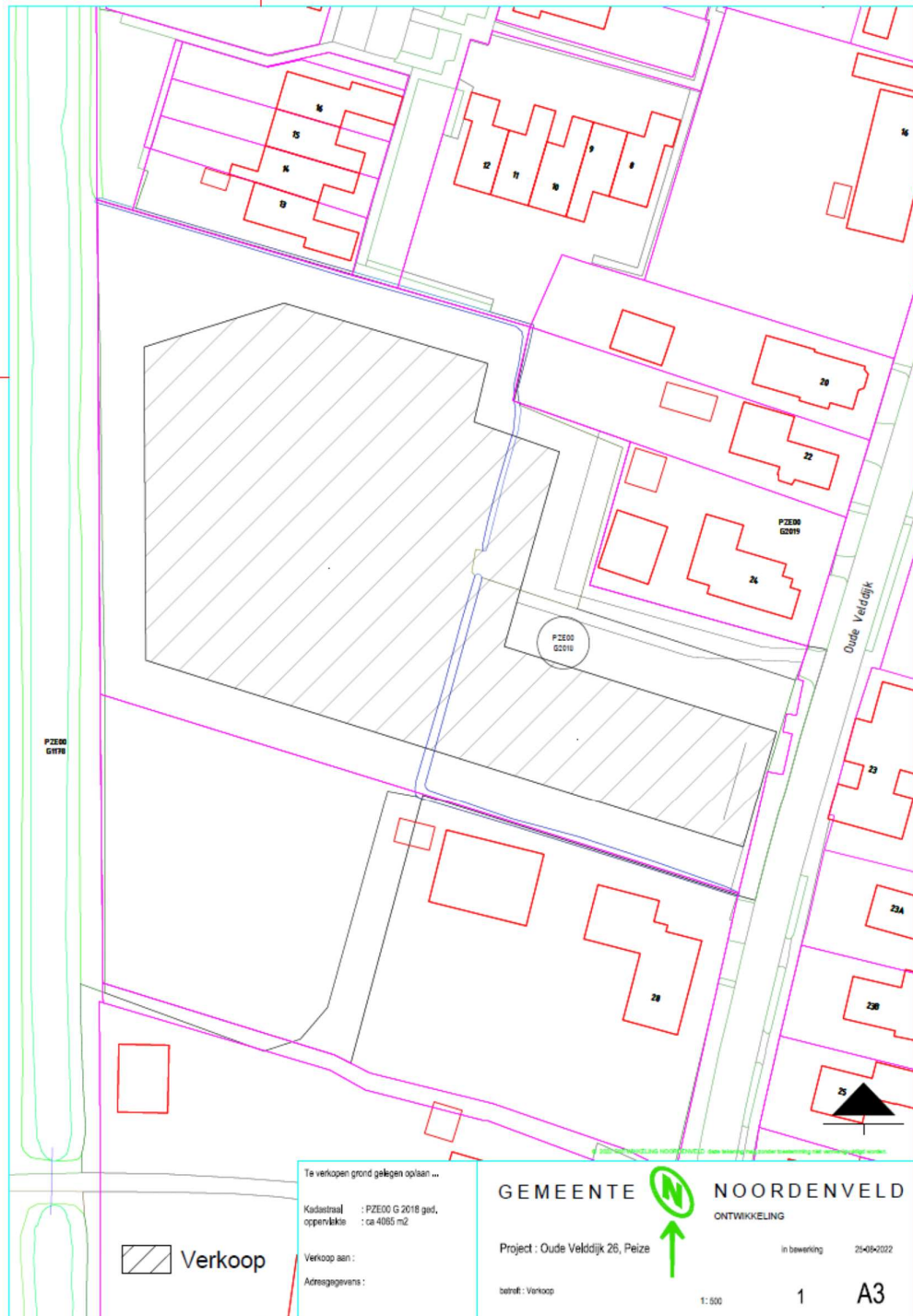
De Koper

.....
NAAM & FUNCTIE

.....
NAAM & FUNCTIE

.....
NAAM & FUNCTIE

BIJLAGE 1 – KAVELTEKENING



BIJLAGE 2 – INSCHRIJVING

Bijlage 3 – Algemene verkoopvoorwaarden

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 bouwkael	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 onverbreekelijk 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 verpflichtende 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

- De koopovereenkomst komt tot stand en verkrijgt rechtskracht op de datum waarop deze door zowel koper(s) als de gemeente is ondertekend.
- 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

- Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn door Burgemeester en Wethouders vastgesteld op 15 september 2009 en treden in werking de dag na bekendmaking.
- 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.
- 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.

Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Noordenveld 2009
Vastgestelde versie 15 september 2009

8/24

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-buikbare 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 vijftientig 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 bouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarde dat:

- a. in de 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 erfdienstbaarheden, 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 bouwkael

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 bouwkael 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.