

Algemene verkoopvoorwaarden maart 2022 gemeente Assen

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Assen

HOOFDSTUK 1: ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Geldigheid

- Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere Koopovereenkomst tussen de gemeente Assen en haar Koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
- Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn van toepassing behoudens en voor zover uit de Koopovereenkomst uitdrukkelijk het tegendeel voortvloeit.
- Deze algemene verkoopvoorwaarden vervangen de bepalingen voor verkoop van grond in de Algemene Voorwaarden juni 2021.

Artikel 1.2 Citeertitel

Deze algemene verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel 'Algemene Verkoopvoorwaarden maart 2022 gemeente Assen' of verkort als 'AVV maart 2022'.

Artikel 1.3 Definities

- Aflevering: het feitelijk aan Koper ter beschikking stellen van de Onroerende zaak.
- Bouwrijpe staat: geschikt voor de realisatie van de beoogde bebouwing en/of de inrichting van de openbare ruimten, inclusief voor de aansluiting noodzakelijke uitleggers van riolering.
- BTW: de belasting als vastgesteld in de Wet op de Omzetbelasting 1968, thans eenentwintig procent (21%). Indien van overheidswege het percentage van de BTW wordt gewijzigd, zal tussen Partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.
- BW: Burgerlijk Wetboek.
- Bijzondere voorwaarden: de naast, in aanvulling op of in afwijking van de AVV maart 2022 geldende voorwaarden, vermeld in de Koopovereenkomst.
- Eigendomsoverdracht: de levering van de Onroerende zaak door ondertekening van de Notariële akte.
- Gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Assen
- Ingebrestelling: een schriftelijke aanmaning tot het nakomen van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor het nakomen wordt gesteld.
- Ingebruikneming: het moment waarop Koper voor het eerst feitelijk over de Onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijk werkzaamheden in of op uitvoert/doet uitvoeren of er een afrastering omheen zet/doet zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier niet onder.
- Koopovereenkomst: de overeenkomst, waarbij de Gemeente zich verbindt een Onroerende zaak te leveren aan de Koper, en de Koper zich verplicht om die Onroerende zaak te aanvaarden en daarvoor aan de Gemeente de overeengekomen koopsom te voldoen.
- Koper: degene(n) met wie de Gemeente de Koopovereenkomst aangaat.
- Notariële akte: de voor Eigendomsoverdracht vereiste notariële akte van levering. Onroerende zaak: de grond en de eventueel op, in of boven de grond aanwezige gebouwen, werken of beplantingen en al hetgeen daartoe volgens de verkeersopvatting behoort, die het onderwerp van de Koopovereenkomst vormen.
- Partij(en): de Gemeente of Koper afzonderlijk, danwel de Gemeente en de Koper gezamenlijk.

Artikel 1.4 BTW

Alle in de Koopovereenkomst en deze AVV maart 2022 genoemde bedragen zijn exclusief BTW.

Artikel 1.5 Geschillenregeling

Alle geschillen die naar aanleiding van de Koopovereenkomst en de van toepassing verklaarde artikelen van de AVV maart 2022 mochten ontstaan, ongeacht aard en omvang, ook als die slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter tenzij Partijen voor het geschil arbitrage of mediation overeenkomen.

HOOFDSTUK 2: BEPALINGEN VOOR KOOP EN EIGENDOMSOVERDRACHT

Artikel 2.1 Wijze van verkoop

- a. De verkoop geschiedt:
 - onder voorbehoud dat het college van burgemeester en wethouders tot de Koopovereenkomst besluit. Het voorbehoud geldt niet indien een daartoe krachtens mandaatbesluit of volmacht bevoegd ambtenaar, zoals uit de aanhef van de Koopovereenkomst blijkt, de overeenkomst met de Koper is aangegaan;
 - met toepasselijkheid van de AVV maart 2022, mits uitdrukkelijk van toepassing verklaard, behoudens afwijking daarvan bij of krachtens de Koopovereenkomst;
 - onder de bij besluit van de Gemeente dan wel in de Koopovereenkomst gestelde Bijzondere voorwaarden.
- b. De Koopovereenkomst komt tot stand op het moment dat een daartoe bestemd schriftelijk stuk door of namens de Gemeente en Koper is ondertekend.

Artikel 2.2 Betaling koopsom

- a. Koper dient de koopsom inclusief de eventueel daarover verschuldigde BTW, op de datum van Eigendomsoverdracht, te hebben voldaan aan de Gemeente of aan de notaris voor wie de Notariële akte wordt ondertekend.
- b. Koper is in verzuim indien de koopsom niet op het in de Koopovereenkomst bepaalde moment van Eigendomsoverdracht door de Gemeente of de notaris is ontvangen. In dat geval is Koper over de koopsom, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder dat een Ingebrekestelling is vereist, over de periode vanaf de datum van in verzuim zijn tot aan de datum van betaling, rente verschuldigd aan de Gemeente. Koper is in dat geval de wettelijke rente conform artikel 6:119 B.W. verschuldigd, of indien er sprake is van een handelstransactie, de wettelijke handelsrente conform artikel 6:119a B.W.

Artikel 2.3 Tijdstip Eigendomsoverdracht

- a. De Notariële akte wordt ondertekend binnen drie (3) maanden na de ondertekening van de Koopovereenkomst.
- b. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Assen kunnen deze termijn verlengen indien nog een bodemrapport als bedoeld in artikel 2.5, dient te worden opgesteld of na een daartoe van de Koper ontvangen schriftelijk verzoek. Aan verlenging van deze termijn op verzoek van de Koper kan de Gemeente voorwaarden verbinden. Indien de ondertekening later plaatsvindt, is artikel 2.2 sub b., betreffende de verschuldigdheid van rente bij betaling van de koopsom, van toepassing en is de rente verschuldigd van het moment dat drie maanden na ondertekening van de Koopovereenkomst zijn verstreken.
- c. De keuze van de notaris ligt bij Koper. Indien de Koper binnen twee (2) maanden na ondertekening van de Koopakte geen notaris aanwijst, wijst de Gemeente een notaris aan.
- d. Koper kan de Onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, mits de koopsom, eventuele rente, BTW en de overige uit hoofde van de Koopakte verschuldigde bedragen volledig zijn betaald aan de Gemeente (al dan niet op de kwaliteitsrekening van de Notaris) en de Koper heeft meegewerkt aan de Eigendomsoverdracht. Zolang Koper niet aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan is de verplichting van de Gemeente tot medewerking aan de Eigendomsoverdracht opgeschort.
- e. Indien de Notariële akte zes (6) maanden na de ondertekening van de Koopovereenkomst nog niet is ondertekend, is de Gemeente, na Ingebrekestelling, gerechtigd de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst op grond van wanprestatie door Koper te ontbinden. Voor zover de Gemeente meer schade lijdt, heeft zij het recht volledige schadevergoeding te vorderen naast de boete zoals bedoeld in artikel 2.12 AVV maart 2022 (niet nakoming verplichtingen).

Artikel 2.4 Staat van Aflevering

De Onroerende zaak wordt geleverd in de volgende staat:

- a. Vrij van hypothecaire inschrijvingen, beslagen en vrij van andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, alles voor zover in de Koopovereenkomst niet anders is vermeld. Alle eventueel aan de Onroerende zaak verbonden erfdiensbaarheden (al dan niet uit de openbare registers blijkend), zakelijke rechten en kwalitatieve verplichtingen blijven echter op de Onroerende zaak rusten;

- b. Vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw, inrichting en/of ingebruikneming verhinderen, beperken of vertragen op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de Koper behoort te komen. Als feitelijke belemmeringen worden slechts beschouwd gebreken, waarvan het bestaan bij Aflevering op grond van de stand van de techniek redelijkerwijs kan worden nagegaan en waarvan kan worden aangenomen dat de Koper deze niet heeft aanvaard.
- c. De Gemeente geeft geen enkele garantie of vrijwaring voor haar niet kenbare gebreken, behoudens die voor uitwinning.
- d. Koper aanvaardt de Onroerende zaak in de feitelijke staat waarin deze zich ten tijde van de Eigendomsoverdracht bevindt, dat wil zeggen in Bouwrijpe staat gemaakt door de Gemeente.

Artikel 2.5 Bodemgesteldheid

- a. De Gemeente garandeert dat de Onroerende zaak milieukundig geschikt is voor zijn bestemming zoals in de Koopovereenkomst vermeld. Er is geen reden om aan te nemen dat zich in de bodem in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de dan geldende maatstaven schadelijke zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn voor het beoogde gebruik van de Onroerende zaak.
- b. De Gemeente stelt de laatste aan haar bekende rapportage waarin de toestand van de bodem wordt omschreven beschikbaar aan de Koper. Uit de door de Gemeente beschikbaar gestelde rapportage(s) moet blijken dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de dan geldende maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid of die anderszins onaanvaardbaar zijn voor het door Koper beoogde gebruik van de Onroerende zaak in relatie tot de bestemming.
- c. Indien vóór de datum van ondertekening van de Notariële akte toch zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van zodanige aard en omvang, dat van de Koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de Onroerende zaak aanvaardt, heeft de Koper eenzijdig het recht de Koopovereenkomst te ontbinden.
- d. Een recht op ontbinding voor de Koper bestaat niet indien de redelijkheid en de billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de Gemeente zich - ook in geval van ernstiger verontreiniging - verplicht om op haar kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging c.q. de schadelijke gevolgen daarvan. Indien de Gemeente zich tot het treffen van maatregelen verplicht, dient zij dit binnen een termijn van één jaar na de datum van totstandkoming van de Koopovereenkomst, danwel een termijn die Partijen gezamenlijk overeenkomen, uit te voeren. In een dergelijk geval worden nadere schriftelijke afspraken gemaakt.
- e. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan funderingsrestanten, puin, hout of bodemvreemd materiaal, waarvan ten tijde van het sluiten van de Koopovereenkomst niet bekend is dat deze stoffen door hun chemische eigenschappen schadelijk zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid. Evenmin worden daaronder verstaan stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken hebben de leden a., b., c., d. en f. derhalve geen betrekking.
- f. Niet als aan de Gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt de aanwezigheid van stoffen, waarvan de Gemeente op het tijdstip van de Aflevering niet een verontreinigend karakter, als bedoeld in dit artikel, behoefde aan te nemen op grond van de toen in dat opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.
- g. Ontbinding van de Koopovereenkomst op grond van het in dit artikel bepaalde geeft aan de Koper geen recht op enige schadeloosstelling door de Gemeente.

Artikel 2.6 Kosten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen verband houdende met de verkoop en Eigendomsoverdracht, waaronder begrepen de kosten van kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de Koper.
- b. Alle zakelijke lasten en belastingen, welke betreffende de Onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van de Notariële akte voor rekening van de Koper/alsdan eigenaar.
- c. Indien op het tijdstip waarop de Notariële akte wordt gepasseerd, het heffingspercentage van de BTW mocht zijn gewijzigd, verplicht Koper zich die gewijzigde belasting te betalen.

Artikel 2.7 Tekening, over- en ondermaat

- a. De situering en begrenzing van de Onroerende zaak is door de Gemeente op tekening, die als bijlage bij de Koopovereenkomst is gevoegd, aangegeven. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de Onroerende zaak zullen de grenzen door de Gemeente worden aangegeven en aan de Koper op diens verzoek worden aangewezen.
- b. In het veld zullen de grenzen, voor zover die niet reeds middels bestaande erfafscheidingen of afbakeningen kenbaar zijn, door de Gemeente met buisjes en/of markeringspiketten op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden aangegeven. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust vanaf de Eigendomsoverdracht bij de Koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening zijn.
- c. Verschil tussen de grootte zoals die door de Gemeente is aangegeven en de door of vanwege het Kadaster bepaalde c.q. de werkelijke grootte wordt niet verrekend en geven zowel de Koper als de Gemeente geen recht op enige aanspraken op verrekening van de koopprijs of aanpassing van de grenzen van de Onroerende zaak, danwel ontbinding van de Koopovereenkomst.
- d. Koper is verplicht voor de start van de bouw overleg te plegen met de Gemeente over de juiste plaatsing van het bouwwerk binnen de grenzen van de Onroerende zaak en redelijke aanwijzingen van de Gemeente over de inrichting van de bouwplaats op te volgen, bijvoorbeeld over de aanleghoogte en bouwhoogte.

Artikel 2.8 Faillissement en beslag

De Gemeente is bevoegd de Koopovereenkomst te ontbinden zonder dat enige Ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, onder de verplichting van de Koper eventueel verschuldigde kosten en/of boeten aan de Gemeente te voldoen, indien vóór het ondertekenen van de Notariële akte:

1. Koper in staat van faillissement wordt verklaard dan wel een faillissement van Koper is aangevraagd,
2. aan Koper surseance van betaling wordt verleend dan wel hij deze heeft aangevraagd,
3. Koper wordt toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen of
4. sprake is van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap of
5. executoriaal beslag op de roerende en/of onroerende zaken en/of vermogensrechten van Koper wordt gelegd, of hij anderszins het beheer over zijn vermogen is kwijt geraakt.

Artikel 2.9 Meerdere Kopers - hoofdelijkheid

Indien in de Koopovereenkomst meer dan één natuurlijke en/of rechtspersoon als Koper van de Gemeente is genoemd, is elk van deze (rechts)personen jegens de Gemeente hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de Koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 2.10 Overdracht van rechten

Het is Koper niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente rechten en verplichtingen uit de Koopovereenkomst en/of eventuele met de Koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 2.11 Verbod splitsing

- a. Indien de Onroerende zaak bestaat uit gedeelten met afzonderlijke of meerdere met elkaar verbonden gebruiksdoeleinden (bijvoorbeeld een gedeelte dat is bedoeld voor wonen en een gedeelte dat is bedoeld voor bedrijvigheid) mag de Koper de afzonderlijke gedeelten niet vervreemden (dat wil zeggen in juridische of economische eigendom overdragen, of een zakelijk gebruiksrecht vestigen) of op welke manier dan ook in gebruik geven, zonder ook de andere gedeelten van de Onroerende zaak aan dezelfde persoon op dezelfde wijze te vervreemden of op dezelfde wijze in gebruik te geven.
- b. Bij overtreding van het in sub a van dit artikel genoemde verbod verbeurt Koper ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 25 % van de koopsom met een minimum van honderdduizend euro (€ 100.000,-) ineens.

Artikel 2.12 Niet-nakoming van verplichtingen, boetebepaling

- a. Indien Koper of diens rechtsopvolger in de gerechtigdheid tot de Onroerende zaak toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de Koopovereenkomst en/of de AVV maart 2022, dan wel indien hij handelt in strijd met een daarin opgenomen verbod, verbeurt hij, althans verbeuren diens eventuele rechtsopvolgers, aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom die Koper krachtens de Koopovereenkomst is verschuldigd, zulks met een minimum van vijfhonderd euro (€ 500,00), te vermeerderen met een bedrag ter grootte van 0,25% van diezelfde koopsom voor iedere dag of een gedeelte daarvan, zulks met een maximum van negentig (90) dagen, gedurende welke het verzuim c.q. de overtreding van Koper of diens rechtsopvolger voortduurt.
- b. Het hiervoor in dit artikel achter a. vermelde is niet van toepassing indien Koper reeds op grond van enige andere bepaling van de Koopovereenkomst en/of de AVV maart 2022 aan de Gemeente een specifieke boete is verschuldigd in verband met diens verzuim of overtreding. In dat geval is Koper die specifieke boete verschuldigd. Mocht de betreffende specifieke boetebepaling om welke reden dan ook geen werking hebben, dan is Koper alsnog de hiervoor achter a. vermelde boete aan de Gemeente verschuldigd.
- c. Het hiervoor in dit artikel vermelde laat onverlet het recht van de Gemeente om:
 - naast de hiervoor sub a. en b. genoemde boetes nakoming van de Koopovereenkomst en de AVV maart 2022 te vorderen en/of:
 - in plaats van de sub a. en b. genoemde boetes vergoeding te vorderen van de schade die zij door het tekortschieten c.q. de overtreding van Koper lijdt.
- d. De in deze AVV maart 2022 en in de Koopovereenkomst vastgestelde boetebedragen zullen jaarlijks worden geïndexeerd conform het verloop van de consumentenprijsindex (reeks alle huishoudens), op basis van 2015 = 100, zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag. De jaarlijkse indexering zal nimmer meer bedragen dan twee procent (2%). Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek de bekendmaking van het genoemde prijsindexcijfer staakt, of de basis van de berekening ervan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daarmee vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

Artikel 2.13 Kettingbeding en derdenbeding

- a. Koper is verplicht om de daartoe in de Koopovereenkomst en in de AVV maart 2022 aangewezen artikelen, alsmede dit artikel (2.13), deze artikelen hierna doch uitsluitend in dit artikel te noemen: "de Bepalingen"; in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de Onroerende zaak, alsmede bij de vestiging van een beperkt zakelijk gebruiksrecht daarop aan de opvolgende eigenaar(s) of beperkt gerechtigde(n) op te leggen en te laten aanvaarden en in verband hiermee, om de Bepalingen in de betreffende notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op straffe van verbeurte van een direct opeisbare en zonder Ingebrekestelling opeisbare boete ten behoeve van de Gemeente van honderdduizend euro (€ 100.000,00). Het voorgaande laat onverlet het recht van de Gemeente om in plaats van de genoemde boete vergoeding te vorderen van de schade die zij door het tekortschieten c.q. de overtreding van Koper lijdt.
- b. Op gelijke wijze, als hiervoor achter a. is bepaald, is Koper jegens de Gemeente verplicht tot het bedingen bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 van het Burgerlijk Wetboek van de opvolgend eigenaar(s) of beperkt gerechtigde(n) van de Onroerende zaak, dat ook deze de in de Bepalingen vervatte verplichtingen door dient te geven, zal opleggen en ten behoeve van de Gemeente zal aanvaarden van diens rechtsopvolger(s) c.q. beperkt gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan. Bij niet nakoming van deze verplichting is Koper aan de Gemeente een boete verschuldigd van honderdduizend euro (€ 100.000,00). Het voorgaande laat onverlet het recht van de Gemeente om in plaats van de genoemde boete vergoeding te vorderen van de schade die zij door het tekortschieten c.q. de overtreding van Koper lijdt.

Artikel 2.14 Kwalitatieve verplichting

De in de Koopovereenkomst aangewezen artikelen om iets te dulden, te gedogen of niet te doen, zullen als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW jegens de Gemeente worden aangegaan en als zodanig op de Onroerende zaak rusten en in de akte van levering worden opgenomen. Zij zullen daardoor van rechtswege overgaan op degene(n) die de Onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van de Onroerende zaak zullen verkrijgen.

Artikel 2.15 Ontbinding

- a. Indien Koper, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende veertien (14) dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van zijn uit de Koopovereenkomst en/of de AVV maart 2022 voortvloeiende verplichtingen, kan de Gemeente de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de Koper. In dat geval is Koper aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van tien procent (10%) van de in de Koopovereenkomst vermelde koopsom onverminderd het recht van de Gemeente op schadevergoeding in plaats van voormelde boete, indien het bedrag van de daadwerkelijke schade hoger is van dat van de opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
- b. Indien de Gemeente na aanvankelijk nakoming van de Koopovereenkomst te hebben verlangd, de koopovereenkomst alsnog ontbindt, is Koper aan haar een boete verschuldigd van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht van de Gemeente op schadevergoeding in plaats van voormelde boete, indien het bedrag van de daadwerkelijke schade hoger is dan dat van de opeisbare boete en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van kosten van verhaal en op de aanspraken die voor haar mochten voortvloeien uit artikel 2.12 AVV maart 2022.
- c. Indien Koper na in gebreke te zijn gesteld binnen de in het eerste lid genoemde termijn van veertien (14) dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is hij desalniettemin gehouden aan de Gemeente op grond van het bepaalde in de Koopovereenkomst en/of de AVV maart 2022 reeds verbeurde boetes te betalen of, indien het bedrag van de schade die de Gemeente door de niet-tijdige nakoming door Koper lijdt hoger is dan dat van de opeisbare boete, de schade te vergoeden die de Gemeente als gevolg van de niet-tijdige nakoming lijdt.
- d. De gemeente is gerechtigd zonder rechterlijke tussenkomst en zonder dat enige ingebrekestelling is vereist de Koopovereenkomst/Koopakte met onmiddellijke ingang tussentijds te ontbinden in geval voor het passeren van de Notariële akte Koper in staat van faillissement wordt verklaard, indien Koper een aanvraag van surséance van betaling indient, indien Koper schuldsanering in de zin van de Faillissementswet aanvraagt en in alle andere gevallen waarin Koper het vrije beheer over een of meer van zijn goederen verliest.
- e. Het recht op ontbinding uit hoofde van dit artikel vervalt bij de Eigendomsoverdracht.

HOOFDSTUK 3: BESTEMMING EN GEBRUIK VAN DE ONROERENDE ZAAK

Paragraaf 1 ALGEMEEN

Artikel 3.1 Gedoogplicht

- a. Koper is verplicht te dulden dat, ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen (onder andere riool, afwatering) en andere nutsvoorzieningen (onder andere gas, elektriciteit, water, warmte, media en communicatie), al hetgeen ten aanzien daarvan nodig is, op, in of boven de Onroerende zaak is of wordt aangebracht, gehouden, gerepareerd of vernieuwd.
- b. Koper zal hetgeen volgens sub a van dit artikel is of wordt aangebracht niet op enigerlei wijze verwijderen of wijzigen.
- c. Schade aan de Onroerende zaak, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, houden, herstellen of vernieuwen van de in sub a van dit artikel bedoelde zaken, zal door de Gemeente of het nutsbedrijf dat de betreffende voorziening heeft aangebracht, worden hersteld of aan de Koper worden vergoed.
- d. Koper zal zich onthouden van het oprichten van bouwwerken, aanbrengen van gesloten verhardingen, verrichten van ontgroningen, plaatsen van bomen of planten van diepwortelende struiken boven en nabij de in sub a van dit artikel bedoelde werken, dan wel het verrichten van die werkzaamheden, die schadelijk kunnen zijn voor bedoelde werken. De Koper is aansprakelijk voor schaden ontstaan aan de in sub a van dit artikel bedoelde zaken, door zijn toedoen ontstaan of door zijn nalaten veroorzaakt.
- e. Koper moet gedogen dat op, in, aan of boven de Onroerende zaak voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De Gemeente plaatst, onderhoudt en/of vernieuwt deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen, zo mogelijk na overleg met Koper.
- f. Koper moet gedogen dat de Gemeente langs de erfgrenzen van de Onroerende zaak die grenzen aan openbaar gebied in de Onroerende zaak onder het maaiveld een vrije ruimte heeft van circa 25 centimeter vanaf de perceelsgrens op de particuliere kavel voor het aanbrengen van een zand- en puinfundering voor het plaatsen van een kantopsluiting. Koper verbindt zich tegenover de Gemeente geen definitieve bestrating en/of beplanting langs de erfgrenzen aan te brengen voordat de kantopsluiting is aangebracht. Het risico van schade aan voor dit tijdstip aangebrachte bestrating en/of beplanting is voor rekening van Koper.

- g. De Gemeente behoudt zich het recht voor om in afwijking van het bepaalde in artikel 5:42 BW bomen te planten, te hebben en te onderhouden op een afstand van minder dan twee meter uit de perceelgrens, voor zover de grens een scheiding vormt tussen de Onroerende zaak en de grond bestemd voor openbaar groen of openbare weg. Onder het bepaalde in artikel 5:49 BW wordt mede begrepen openbaar groen en/of plantsoen. De Gemeente kan niet genoodzaakt worden bij te dragen in de kosten van een erfafscheiding als bedoeld in artikel 5:49 BW.
- h. De Gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding voor de gedoogplicht zoals opgenomen in dit artikel.
- i. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van hetgeen in dit artikel aan gedoogplichten is opgenomen en die redelijkerwijs niet ten laste van Koper hoort te komen zal door de Gemeente, op kosten van de Gemeente worden hersteld of aan Koper worden vergoed.

Artikel 3.2 Aansluiting riolering en afwatering

- a. Door de Gemeente worden de perceelaansluitleidingen van het vuilwater en regenwater aangelegd tot aan de grens van de Onroerende zaak. De plaats van de aansluiting wordt bepaald door de Gemeente. De kosten van deze aanleg komen voor rekening van Koper en dienen bij de Eigendomsoverdracht te worden betaald.
- b. Indien Koper om welke reden dan ook, gebruik wenst te maken van een andere aansluiting dan de hiervoor genoemde en hiertegen van de zijde van de Gemeente geen bezwaren bestaan, zullen de hieruit voortvloeiende kosten van deze aanleg en aansluiting voor rekening van Koper komen. Koper moet het verschuldigde bedrag voldoen binnen veertien (14) dagen na ontvangst van een daartoe schriftelijk verzoek van de Gemeente.

Artikel 3.3 Drainage op de Onroerende zaak

Koper is zelf verantwoordelijk voor de opvang en afvoer van hemelwater op de onroerende zaak. Indien Koper een drainagesysteem wenst aan te leggen op of in de Onroerende zaak, dan dient hij deze op zijn kosten aan te sluiten op open water (of op een verzameldrainage naar open water) of het hemelwatersysteem op de Onroerende zaak. Indien het drainagesysteem niet doelmatig kan worden aangesloten op open water of het hemelwatersysteem, dan kan het drainagesysteem op aanwijzing van de Gemeente op rekening van Koper aangesloten worden op een gemeentelijke voorziening. Indien de aansluiting door percelen gaat die niet in eigendom zijn van Koper, dient hij hiervoor bij de rechthebbende toestemming te vragen. Indiener sprake is van eigendom van de Gemeente, dient Koper een rioolaansluitvergunning aan te vragen.

Artikel 3.4 Bouwverbod

- a. Tenzij uit de Koopovereenkomst uitdrukkelijk het tegendeel blijkt, is het Koper verboden om de in de Koopovereenkomst omschreven Onroerende zaak te bebouwen. Indien en zodra Koper dit verbod overtreedt, verbeurt hij aan de Gemeente een direct opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) ineens te vermeerderen met honderd euro (€ 100,00) voor elke dag of een gedeelte daarvan gedurende welke Koper het hiervoor omschreven verbod overtreedt, zulks met een maximum van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).
- b. De Gemeente kan op schriftelijk verzoek van Koper ontheffing van het bouwverbod verlenen. De Gemeente kan voorwaarden verbinden aan de ontheffing. De Gemeente verleent de ontheffing schriftelijk en specifiek. Het verlenen van een (publiekrechtelijke) vergunning houdt geen (privaatrechtelijke) ontheffing van het bouwverbod in.
- c. Het hiervoor in dit artikel vermelde laat onverlet het recht van de Gemeente om:
 - naast de hiervoor sub a. genoemde boete nakoming van de Koopovereenkomst en/of de AVV maart 2022 dan wel ontbinding van de Koopovereenkomst te vorderen en/of;
 - in plaats van de sub a. genoemde boete vergoeding te vorderen van de schade die zij door het tekortschieten c.q. de overtreding van Koper lijdt.
- d. Indien het Koper is verboden om de in de Koopovereenkomst omschreven Onroerende zaak te bebouwen, blijft het hierna in artikel 3.7 (bouwplicht, termijnen) vermelde buiten toepassing.

Paragraaf II BEBOUWING

Artikel 3.5 Bouwrijpe staat

De Onroerende zaak wordt overgedragen in bouwrijpe staat, met in achtneming van artikel 2.4.

Artikel 3.6 Sonderingsonderzoek

- a. De Gemeente heeft geen onderzoek verricht naar en geeft geen garanties betreffende de funde-ringsdiepte en de draagkracht van de bodem.
- b. Sonderingsonderzoek naar de draagkracht van de bodem van de Onroerende zaak is voor rekening en risico van Koper.

Artikel 3.7 Bouwplicht, termijnen

- a. Indien en voor zover de Onroerende zaak blijkens de tekst van de Koopovereenkomst bestemd is voor de realisering van bebouwing daarop, is Koper verplicht om die bebouwing daadwerkelijk te realiseren, zulks geheel overeenkomstig hetgeen daartoe in de Koopovereenkomst is bepaald.
- b. Uitsluitend Koper is verantwoordelijk voor het tijdig en voor eigen rekening verkrijgen van ver-gunningen, ontheffingen, beschikkingen etc., die benodigd zijn voor de realisatie van het bouwplan.
- c. Tenzij in de Koopovereenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald, is Koper verplicht om de op de Onroerende zaak te stichten bebouwing binnen achttien (18) maanden, te rekenen vanaf de datum van de Eigendomsoverdracht, in gebruiksklare staat te hebben voltooid. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn op schriftelijk verzoek van de Koper door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente, onder eventueel daarbij nader te stellen voorwaarden, worden verlengd. Een dergelijk verzoek moet uiterlijk vier (4) maanden voor het verstrijken van de termijn van achttien (18) maanden worden gedaan.
- d. Zolang de daarop te stichten bebouwing niet voltooid en gebruiksklaar is, is het Koper verboden om de Onroerende zaak zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente in juridische of in economische eigendom aan (een) derde(n) over te dragen, in erfpacht uit te geven, met beperkte rechten te bezwaren, te verhuren of te verpachten. Een verzoek om toestemming als voormeld moet Koper schriftelijk en gemotiveerd indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders kan voorwaarden aan deze toestemming verbinden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- e. Het bepaalde in sub d. is niet van toepassing in geval van:
 - verkoop op grond van een machtiging van de rechter, als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers, als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek of;
 - overlijden van Koper of diens levensgezel, in geval van bouw van een woning, bestemd voor zelfbewoning.
- f. De toepassing van dit artikel sluit de toepassing van artikel 3.4 AVV maart 2022 (bouwverbod) uit.

Artikel 3.8 Terugleveringsverplichting

- a. Indien niet uiterlijk binnen de in artikel 3.7 AVV maart 2022 (Bouwplicht, termijnen) gestelde ter-mijnen na Eigendomsoverdracht de bebouwing voltooid en gebruiksklaar is, zal Koper binnen vier (4) weken na eerste verzoek van de Gemeente de eigendom van de Onroerende zaak terug leveren aan de Gemeente, tegen restitutie door de Gemeente aan Koper van negentig procent (90%) van de actuele grondwaarde met een maximum van negentig procent (90%) van de door Koper voor de Onroerende zaak betaalde koopprijs (inclusief betaalde BTW).
- b. De Onroerende zaak zal bij teruglevering als bedoeld in sub a van dit artikel worden overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt en Koper zal daarbij aan de Gemeente de eventuele schade vergoeden die zij lijdt door de veranderde toestand van de Onroerende zaak ten opzichte van de staat waarin de Onroerende zaak zich bevond op de datum van levering zoals bedoeld in artikel 2.4 AVV maart 2022. De hiervoor bedoelde schade kan onder meer bestaan uit de kosten van sloop van reeds door Koper gerealiseerde bebouwing of de daartoe uitgevoerde voorbereidings-werkzaamheden.
- c. Alle kosten en verschuldigde belastingen verbonden aan de teruglevering als bedoeld in sub a van dit artikel, zijn voor rekening en risico van Koper. Koper zal deze op eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente aan de Gemeente voldoen.

Artikel 3.9 Bouwmaterialen

- a. Koper is verplicht erop toe te zien dat er geen (resten van) bouwmaterialen, verpakkingen, afval en andere tijdens de bouw en toekomstige verbouw gebruikte zaken buiten de Onroerende zaak

- het terecht komen. Het materiaal dat desondanks buiten de Onroerende zaak terecht gekomen mocht zijn, moet Koper onmiddellijk opruimen.
- b. Koper is verplicht tijdens de bouwwerkzaamheden bouwketen, bouw- en hulpmaterialen en uit de bouwput(ten) vrijkomende grond op eigen terrein te plaatsen en op te slaan, tenzij de Gemeente vooraf schriftelijke toestemming heeft gegeven voor plaatsing en/of opslag op grond van de Gemeente.
 - c. Als Koper in strijd handelt met het bepaalde onder a. en/of b. van dit artikel, is Koper, na daartoe deugdelijk in gebreke te zijn gesteld, waarbij hem een termijn voor nakoming is gegund van ten minste acht dagen, aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van duizend euro (€ 1.000,00) ineens en honderd euro (€ 100,00) voor elke dag of een gedeelte daarvan gedurende welke Koper in gebreke blijft aan zijn voormelde verplichting te voldoen, zulks met een maximum van vijftien duizend euro (€ 15.000,00).
 - d. Het hiervoor in dit artikel vermelde laat onverlet het recht van de Gemeente om:
 - naast de hiervoor sub c. genoemde boete nakoming van de Koopovereenkomst en/of de AVV maart 2022 te vorderen en/of;
 - in plaats van de sub c. genoemde boete vergoeding te vorderen van de schade die zij door het tekortschieten c.q. de overtreding van Koper lijdt.

Artikel 3.10 Nutsvoorzieningen

- a. De op de Onroerende zaak te realiseren woning(en), (maatschappelijke) voorziening en/of het commercieel onroerend goed dienen door of namens Koper blijvend te worden aangesloten op het, door of namens de Gemeente, aangelegde riolerings- en/of afwateringssysteem en op de overige nutsvoorzieningen, zoals water, elektriciteit en, indien van toepassing, gas, stadsverwarming. Koper dient de aansluitingen tijdig aan te vragen bij de Gemeente (voor wat betreft de riolering en/of afwatering) en de nutsbedrijven (voor wat betreft de overige nutsvoorzieningen). Alle aansluitkosten komen voor rekening van Koper. Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de nodige erfdienstbaarheden en/of opstalrechten indien de Gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.
- b. Voordat aangesloten kan worden op perceelaansluitleidingen is een aansluitvergunning vereist conform de vigerende Aansluitverordening van de Gemeente.

Artikel 3.11 Aanleg parkeerplaats(en)

- a. Koper is jegens de Gemeente verplicht om - gelijktijdig met het gereed komen van de bebouwing - voor zijn rekening een in de Koopovereenkomst vastgelegd aantal van de openbare weg af met een motorvoertuig toegankelijke verharde parkeerplaats(en) op de Onroerende zaak aan te leggen en in stand te houden. Tevens is in de Koopovereenkomst de grootte van de parkeerplaats vastgelegd.
- b. Bij niet-nakoming van de hiervoor in dit artikel onder a. genoemde verplichting en de nadere invulling in de koopovereenkomst tot het aanleggen en/of in stand houden van de daar bedoelde parkeerplaats(en) is Koper, na daartoe deugdelijk in gebreke te zijn gesteld, waarbij hem een termijn voor nakoming is gegund van ten minste acht dagen, aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van vijfduizend euro (€ 5.000,00) ineens, vermeerderd met honderd euro (€ 100,00) voor elke dag of een gedeelte daarvan gedurende welke Koper in gebreke blijft aan zijn voormelde verplichting te voldoen, zulks met een maximum van dertig duizend euro (€ 30.000,00).
- c. Het hiervoor in dit artikel vermelde laat onverlet het recht van de Gemeente om:
 - naast de hiervoor sub b. genoemde boete nakoming van de Koopovereenkomst en/of de AVV maart 2022 te vorderen en/of;
 - in plaats van de sub b. genoemde boete vergoeding te vorderen van de schade die zij door het tekortschieten c.q. de overtreding van Koper lijdt.

HOOFDSTUK 4: WONINGBOUW

Artikel 4.1 Toepassingsbereik

De bepalingen van hoofdstuk 4 van de AVV maart 2022 zijn alleen van toepassing indien de Onroerende zaak is bestemd voor woningbouw.

Artikel 4.2 Verplichting tot zelfbewoning en anti-speculatiebeding

- a. Koper verplicht zich de op de Onroerende zaak te stichten bebouwing uitsluitend zelf met zijn/haar eventuele gezinsleden daadwerkelijk te bewonen, en deze bebouwing met de daarbij behorende grond niet geheel of gedeeltelijk aan derden te verhuren of in gebruik te geven in erfpacht of opstal uit te geven, noch anderszins met beperkte rechten te bezwaren, een en ander behoudens het vermelde in de hierna te noemen leden.
- b. Het is Koper niet toegestaan de op de Onroerende zaak te stichten bebouwing met de daarbij behorende grond binnen vijf (5) jaar nadat de op te richten bebouwing is voltooid geheel of gedeeltelijk te vervreemden, in erfpacht of opstal uit te geven, noch anderszins met beperkte rechten te bezwaren. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.
- c. Het bepaalde in lid b is niet van toepassing in geval van:
 - i. een executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (verzuim in betaling hypotheek op de woning);
 - ii. een verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek (machtiging tot te gelde maken van de woning);
 - iii. overlijden van Koper, diens echtgeno(o)te of partner.
- d. De Gemeente kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid b van dit artikel. Aan deze ontheffing kan de Gemeente voorwaarden verbinden. Deze ontheffing wordt steeds zonder voorwaarden verleend in geval van:
 - i. verandering van werkkring van Koper of diens partner (zijnde de persoon waarmee Koper een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert) op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden gezien de reisafstand;
 - ii. ontbinding van het huwelijk van Koper door echtscheiding of ontbinding van geregistreerd partnerschap van Koper, of ontbinding van het samenlevingscontract van Koper en diens partner;
 - iii. een significante nadelige wijziging in de gezondheidssituatie van Koper, diens partner of eventuele gezinsleden en/of eerste- of tweedegraads familieleden van Koper, op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
- e. De Gemeente kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid a van dit artikel. Aan deze ontheffing kan de Gemeente voorwaarden verbinden. Deze ontheffing wordt steeds zonder voorwaarden verleend in geval van:
 - i. verhuur bij verblijf van Koper in het buitenland in verband met werk en/of studie van Koper (maximaal één (1) jaar);
 - ii. bewoning of verhuur door eerstegraads bloed- en aanverwanten van Koper (is gelijkgesteld aan eigen bewoning).
- f. In uitzonderlijke gevallen kan de Gemeente vanwege bijzondere omstandigheden ontheffing van dit artikel verlenen. Dit kan het geval zijn indien strikte toepassing leidt tot onbillijke situaties. De Gemeente kan voorwaarden aan een ontheffing verlenen.
- g. Indien door Koper een verzoek tot de in de leden d, e en/of f genoemde ontheffingen wordt gedaan, dient Koper zodanige stukken te overleggen waaruit de ontheffingsreden(en) voldoende blijk(t)(en).
- h. Indien Koper of diens rechtsopvolger in de gerechtigdheid tot de Onroerende Zaak toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, dan wel indien Koper handelt in strijd met het hierin opgenomen verboden, verbeurt hij, althans verbeuren diens rechtsopvolger(s), aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van twintig procent (20%) van de koopsom die Koper krachtens de Koopovereenkomst heeft betaald, danwel twintig procent (20%) van de koopsom die de rechtsopvolger(s) laatstelijk heeft betaald, Het voorgaande laat onverlet het recht van de Gemeente om in plaats van de genoemde boete vergoeding te vorderen van de schade die zij door het tekortschieten c.q. overtreding van Koper lijdt.

*Vastgesteld op 15 maart 2022,
Het college van burgemeester en wethouders
de burgemeester
de secretaris*