

## Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Gemeente Bronckhorst 2022

1. De 'Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Bronckhorst 2022' vast te stellen en in werking te laten treden op 1 november 2022;
2. gelijktijdig de 'Algemene voorwaarden voor verkoop van voor woningbouw bestemde bouwterreinen door de gemeente Bronckhorst 2006' en de 'Algemene voorwaarden voor verkoop van bedrijfsterreinen door de gemeente Bronckhorst 2006' in te trekken.

### Inleiding

In dit document treft u de Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Gemeente Bronckhorst 2022 aan. Deze voorwaarden zijn op 11 oktober 2022 (met kenmerk: Z126098/BenW-06972) vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bronckhorst.

Indien u een onroerende zaak van de gemeente wenst te kopen en overeenstemming heeft bereikt met de gemeente, stelt de gemeente een koopovereenkomst op. In de koopovereenkomst worden afspraken gemaakt over essentiële onderdelen, zoals welke onroerende zaak u koopt en tegen welke koopsom. Ook is het mogelijk om in de koopovereenkomst bijzondere afspraken te maken. Daarnaast kan de gemeente in de koopovereenkomst deze voorwaarden (geheel of gedeeltelijk) van toepassing verklaren. Het is voor u van belang om voor het ondertekenen van de koopovereenkomst na te gaan of u met de koopovereenkomst en deze voorwaarden kunt instemmen.

Na het ondertekenen van de koopovereenkomst stuurt de gemeente deze naar de notaris, met het verzoek om de notariële akte op te maken. Nadat de notariële akte is ondertekend en is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers, bent u eigenaar geworden van de onroerende zaak.

### Artikel 1 Definities

Algemene voorwaarden: de verkoopvoorwaarden in dit document.

Av: de algemene voorwaarden.

College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bronckhorst;

Gemeente: de gemeente Bronckhorst;

Koopovereenkomst: de op schrift gestelde, door partijen getekende overeenkomst betreffende koop en verkoop van een onroerende zaak waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn;

Koopsom: de koopsom die is genoemd in de koopovereenkomst;

Koper: de natuurlijke perso(o)n(en) en/of rechtsperso(o)n(en) die in de koopovereenkomst is/zijn genoemd als koper van een onroerende zaak;

Onroerende zaak: het perceel (of de percelen) grond, al dan niet met opstal(len), dat (die) in de koopovereenkomst is (zijn) genoemd en het over te dragen object van de koop vormt (vormen);

Partij: de gemeente of koper;

Partijen: de gemeente en koper samen;

Passeren akte van levering: de ondertekening van de akte van levering door partijen.

### Artikel 2 Geldigheid

- 2.1 Deze algemene voorwaarden zijn van kracht bij iedere koopovereenkomst, waarbij door de gemeente een onroerende zaak wordt verkocht en waarin deze algemene voorwaarden van toepassing zijn verklaard. De algemene voorwaarden zijn dan geheel van toepassing, tenzij in de koopovereenkomst en/of de akte van levering anders is bepaald.
- 2.2 In de koopovereenkomst en/of de akte van levering kunnen nadere voorwaarden worden opgenomen. Indien en voor zover de koopovereenkomst strijdig is met één of meer artikelen uit deze algemene voorwaarden, dan prevaleert de koopovereenkomst en/of de akte van levering.

### Artikel 3 Notariële akte van levering

- 3.1 De voor de eigendomsoverdracht vereiste akte van levering zal worden verleden bij de notaris welke door partijen is aangewezen in de koopovereenkomst.
- 3.2 De akte van levering zal worden gepasseerd uiterlijk drie maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst door partijen, tenzij partijen schriftelijk een andere termijn overeenkomen.

### Artikel 4 Betaling

- 4.1 Koper zal het verschuldigde, waaronder wordt verstaan de koopsom, de kosten, rechten, belastingen en de verrekening van zakelijke lasten en belastingen zoals bepaald in artikel 8.1 t/m 8.3 Av, eventuele boetes en rentes en al het overige dat koper verschuldigd is ter zake de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak, voldoen via de notaris en uiterlijk de dag voor de dag van het

- passeren van de akte van levering. Indien het verschuldigde niet is ontvangen vindt geen levering plaats.
- 4.2 Uitbetaling aan de gemeente zal eerst plaatsvinden zodra de notaris uit onderzoek is gebleken dat de eigendomsoverdracht is geschied zonder inschrijvingen in de openbare registers die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. De gemeente is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het passeren van de akte van levering en de uitbetaling, één of meer werkdagen verstrijken.
  - 4.3 Indien de notaris bij eventuele terugbetaling aan koper negatieve rente doorberekent, is dat voor rekening en risico van koper.

#### **Artikel 5 Staat van levering**

- 5.1 Indien partijen blijkens de koopovereenkomst niet zijn overeengekomen dat de gemeente de onroerende zaak in bouwrijpe staat levert, levert de gemeente de onroerende zaak in de staat waarin het zich bevindt op de dag van het passeren van de akte van levering of, bij vervroegde ingebruikneming door koper zoals bepaald in artikel 7.2 en 7.3 Av, in de staat waarin het zich bevindt op de dag van vervroegde ingebruikneming.
- 5.2 De gemeente levert, voor zover in de koopovereenkomst niet anders is vermeld, de onroerende zaak:
  - a. Vrij van huur, pacht of gebruik hoe ook genaamd en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
  - b. Vrij van (overige) bijzondere lasten en beperkingen.

#### **Artikel 6 Risico**

- 6.1 De onroerende zaak komt voor risico van koper met ingang van de dag van het passeren van de akte van levering.
- 6.2 Ingeval van vervroegde ingebruikneming zoals bepaald in artikel 7.2 en 7.3 Av, komt de onroerende zaak voor risico van koper met ingang van de dag van vervroegde ingebruikneming.
- 6.3 Indien de onroerende zaak vóór het tijdstip van risico overgang anders dan door toedoen van koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is de gemeente verplicht koper daarvan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen en is de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden. Beide partijen dragen in dat geval hun eigen schade en kosten. De koopovereenkomst wordt niet geacht te zijn ontbonden indien binnen vier weken nadat koper door de gemeente in kennis is gesteld, maar in ieder geval vóór de dag van het passeren van de akte van levering, koper niettemin uitvoering van de koopovereenkomst verlangt, in welk geval de gemeente de onroerende zaak zal overdragen in de staat waarin het zich dan bevindt, alsmede – zonder enige tegenprestatie van koper naast de koopsom – alle eventuele rechten, welke de gemeente ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde tegenover derden kan doen gelden.

#### **Artikel 7 Ingebruikneming**

- 7.1 Ingebruikneming van de onroerende zaak door koper zal geschieden op de dag van het passeren van de akte van levering.
- 7.2 Koper kan de onroerende zaak voor de dag van het passeren van de akte van levering vervroegd in gebruik nemen nadat de gemeente daarvoor schriftelijk toestemming heeft gegeven. De gemeente mag aan een toestemming (financiële) voorwaarden verbinden.
- 7.3 Vervroegde ingebruikneming geeft koper het recht om onderzoeken op en in de onroerende zaak uit te (laten) voeren en bouwhekken om de onroerende zaak te (laten) plaatsen, tenzij in de schriftelijke toestemming van de gemeente anders is bepaald.
- 7.4 Eventuele gevolgen van de vervroegde ingebruikneming voor het verschuldigd zijn van omzet- en overdrachtsbelasting zijn voor rekening en risico van koper.

#### **Artikel 8 Kosten, rechten, belastingen en lasten**

- 8.1 Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koop, overdracht en (vervroegde) ingebruikneming van de onroerende zaak, waaronder in ieder geval begrepen de akte van levering, kadastrale rechten, kadastrale inmetingskosten en eventuele omzet- en overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van koper.
- 8.2 Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van de dag van het passeren van de akte van levering voor rekening van koper.
- 8.3 De zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot de onroerende zaak zullen op de dag van het passeren van de akte van levering en per die dag naar tijdsgelang tussen partijen worden verrekend. Ten aanzien van de andere (niet-zakelijke) gebruikerslasten zal geen verrekening tussen partijen plaatsvinden.

### **Artikel 9 Grenzen en meting**

- 9.1. Voor de dag van (vervroegde) ingebruikneming van de onroerende zaak door koper zal de gemeente, indien de gemeente dat nodig acht, de grenzen van de onroerende zaak voor haar rekening uit (laten) zetten op de noodzakelijke meetpunten. De gemeente spant zich in dat geval in om de grenzen zo accuraat mogelijk uit te (laten) zetten.
- 9.2. Indien de gemeente de grenzen van de onroerende zaak door toedoen of nalaten van koper meer dan één keer moet (laten) uitzetten, dan is dit voor rekening en risico van koper.
- 9.3. De kadastrale grenzen worden voor rekening van koper vastgesteld door het Kadaster. Koper machtigt de gemeente tot aanwijzing aan het Kadaster van de grenzen van de onroerende zaak.

### **Artikel 10 Gedoogplicht**

- 10.1. Koper is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven de onroerende zaak voor openbare doeleinden bestemde (nuts)voorzieningen aanwezig zijn, worden aangebracht, geïnspecteerd, onderhouden, herstellen en/of vervangen. De gemeente is, behoudens het bepaalde in lid 2, niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake het gedogen. Voor zover nodig werkt koper mee aan de vestiging van zakelijke rechten van de in dit lid bedoelde voorzieningen.
- 10.2. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van de in lid 1 bedoelde verplichting en die redelijkerwijs niet ten laste van koper kan blijven zal door de gemeente, naar keuze van de koper, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan de koper worden vergoed.
- 10.3. Koper is verplicht zich te onthouden van enig handelen waardoor het deugdelijk functioneren van de voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen kan worden belet, belemmerd en/of de voorzieningen kunnen worden beschadigd.
- 10.4. Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt aan en/of door de voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen.

### **Artikel 11 Over- en ondermaat**

- 11.1. Verschil tussen de werkelijke grootte van de onroerende zaak, zoals deze zal worden vastgesteld door het Kadaster en de grootte van de onroerende zaak zoals die in de koopovereenkomst is opgenomen, wordt niet verrekend, tenzij het verschil meer dan vijf procent van de in de koopovereenkomst opgenomen oppervlakte bedraagt en/of het te verrekenen bedrag minimaal € 1.500,- (zegge: duizend vijfhonderd euro) exclusief eventuele omzet- of overdrachtsbelasting bedraagt, in welk geval de verrekening het gehele verschil betreft.
- 11.2. Het te verrekenen bedrag wordt berekend op basis van het bedrag per vierkante meter waarvoor de onroerende zaak is aangekocht. Indien de onroerende zaak voor verschillende bedragen per vierkante meter is aangekocht, vindt verrekening plaats op basis van het gemiddelde van die bedragen.
- 11.3. Een verrekening ten gunste van koper zal enkel geschieden, indien koper hiertoe binnen drie maanden, na de datum van kennisgeving door het Kadaster over de werkelijke grootte van de onroerende zaak, een schriftelijk verzoek doet aan de gemeente.

### **Artikel 12 Bodem, ontbinding**

- 12.1. Voor de dag van (vervroegde) ingebruikneming zal de gemeente een verkennend milieukundig bodemonderzoek aan koper ter hand stellen waaruit blijkt dat de bodem van de onroerende zaak naar verwachting milieukundig geschikt is voor het beoogde gebruik. Het onderzoek heeft in ieder geval ook betrekking op de aanwezigheid van asbest in de bodem. Voor zover koper dat noodzakelijk acht, dient koper voor eigen rekening een (verdergaand) milieukundig bodemonderzoek te (laten) verrichten.
- 12.2. Indien uit het verkennend milieukundig bodemonderzoek niet blijkt dat de bodem van de onroerende zaak naar verwachting milieukundig geschikt is voor het beoogde gebruik of uit een (verdergaand) milieukundig bodemonderzoek niet blijkt dat de bodem van de onroerende zaak geschikt is voor het beoogde gebruik, dan heeft iedere partij het recht om de koopovereenkomst eenzijdig schriftelijk te ontbinden. Beide partijen dragen in dat geval hun eigen schade en kosten.
- 12.3. Ingeval blijkt dat de bodem van de onroerende zaak milieukundig geschikt is voor het beoogde gebruik, dan kan koper daaraan geen rechten ontnemen ten aanzien van de bodemkwaliteit die benodigd is voor het verplaatsen van de bodem. Koper zorgt voor eigen rekening en risico dat eventuele verplaatsing van de bodem plaatsvindt conform geldende wet- en regelgeving.
- 12.4. Vanaf de dag van risico-overgang zoals bepaald in artikel 6.1 en 6.2 Av, gaat ook het volledige risico van bodemverontreiniging over naar koper. Koper vrijwaart de gemeente voor iedere aansprakelijkheid van de gemeente voor bodemverontreiniging jegens koper en/of derden.

### **Artikel 13 Faillissement, beslag en overig, ontbinding**

- 13.1. Indien koper voor het passeren van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard en/of surcéance van betaling en/of wettelijke schuldsanering van koper is aangevraagd en/of in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie en/of ontbinding van de rechtspersoon en/of wanneer koper komt te overlijden, alsmede wanneer er voor het passeren van de akte

van levering executoriaal beslag op een of meerdere zaken en/of vermogensrechten van koper wordt gelegd, kan de gemeente de koopovereenkomst ontbinden, in afwijking van artikel 19 Av zonder dat enige ingebrekestelling is vereist.

- 13.2 Indien koper de koopsom vóór de in lid 1 bedoelde ontbinding geheel of gedeeltelijk, al dan niet als waarborgsom, heeft voldaan, is de gemeente bevoegd om kosten, boetes, rentes en overige (schade-)vergoedingen die koper aan de gemeente verschuldigd is, te verrekenen met de (gedeeltelijk) ontvangen koopsom. Indien na verrekening een deel van de ontvangen som resteert, restitueert de gemeente dat deel van de ontvangen som, binnen een maand na de in lid 1 bedoelde ontbinding.
- 13.3 Voor zover (vervroegde) ingebruikneming reeds heeft plaatsgevonden, is koper uiterlijk veertien dagen na de ontbinding verplicht om de ingebruikneming te beëindigen en de onroerende zaak schoon, leeg en ontruimd aan de gemeente op te leveren. Indien de gemeente kosten maakt om de ingebruikneming te beëindigen en/of de onroerende zaak schoon, leeg en ontruimd te krijgen, dan is koper deze kosten verschuldigd aan de gemeente. De gemeente is bevoegd om deze kosten te verrekenen conform lid 2, dan wel in rekening te brengen bij koper.

#### **Artikel 14 Hoofdelijkheid**

Indien twee of meer natuurlijke personen en/of rechtspersonen koper zijn, dan geldt het volgende:

- a. Ieder van de kopers is hoofdelijk verbonden voor de uit de koopovereenkomst en daarmee samenhangende overeenkomsten voortvloeiende verplichtingen jegens de gemeente.
- b. Een mededeling of kennisgeving door een van de kopers gedaan aan de gemeente geldt als gedaan mede namens de andere koper.

#### **Artikel 15 Geen overdracht van rechten en verplichtingen**

Het is koper niet toegestaan om rechten en/of verplichtingen uit de koopovereenkomst en daarmee samenhangende overeenkomsten, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, tenzij daarvoor door de gemeente schriftelijk toestemming is gegeven. Aan een toestemming door de gemeente mogen voorwaarden worden verbonden.

#### **Artikel 16 Overgang aanspraken**

Alle aanspraken die de gemeente ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op koper op de dag van het passeren van de akte van levering.

#### **Artikel 17 Bouwrijpe staat**

- 17.1 Artikel 17 is uitsluitend van toepassing indien partijen in de koopovereenkomst zijn overeengekomen dat de onroerende zaak wordt geleverd in bouwrijpe staat.
- 17.2 Onder bouwrijpe staat wordt verstaan dat:
- a. de gemeente de onroerende zaak indien nodig ophooft en zoveel mogelijk vlakmaakt, afhankelijk van de natuurlijke ligging van de onroerende zaak;
  - b. de gemeente de onroerende zaak ontdoet van opstallen en funderingsrestanten (met uitzondering van eventuele lichte puinresten), (stobben van) bomen en struiken, verhardingen en houtopstanden;
  - c. de gemeente zich inspant dat nutsbedrijven aansluitpunten van de hoofdkabels en -leidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen in aangrenzende openbare gebieden tijdig realiseren;
  - d. de gemeente zorgdraagt dat het aansluitpunt van de riolering voor vuilwater op de grens van de onroerende zaak ligt of wordt aangelegd. De gemeente maakt daarvoor gebruik van een standaardaansluiting;
  - e. de onroerende zaak bereikbaar is vanaf het openbaar gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw, inrichting en/of ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die in redelijkheid niet voor rekening van koper behoort te komen; een en ander voor zover partijen niet anders schriftelijk zijn overeengekomen.
- 17.3 Onder bouwrijpe staat wordt niet verstaan het aansluiten en aanleggen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen op, in en/of aan de onroerende zaak, vanaf de aansluitpunten genoemd in artikel 17.2 sub c en sub d Av. Dit is voor rekening en risico van koper.
- 17.4 Onder bouwrijpe staat wordt niet verstaan de aan- of afwezigheid van eigenschappen van de onroerende zaak die verband houden met de natuurlijke gesteldheid daarvan en die voor de bouw en inrichting van de onroerende zaak van betekenis zouden kunnen zijn, waaronder mede wordt verstaan de draagkracht en de waterdoorlatendheid van de bodem. Dit is voor rekening en risico van koper.

#### **Artikel 18 Financieringsvoorwaarde, ontbinding**

- 18.1 Koper heeft het recht om de koopovereenkomst te ontbinden, indien koper uiterlijk veertien dagen voor de dag van het passeren van de akte van levering, geen bindend aanbod tot een hypothecaire

geldlening van een erkende geldverstrekker, onder de naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities, heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de onroerende zaak en de daarop te realiseren bebouwing en inrichting. Koper zal ter verkrijging van de hypothecaire geldlening al het hem mogelijke verrichten en kan op de ontbinding alleen een beroep doen door aan de gemeente goed gedocumenteerd ten minste twee schriftelijke afwijzingen van erkende geldverstrekkerinstellingen over te leggen, die zijn gebaseerd op een correcte en volledige opgave van de inkomens- en vermogenspositie van koper. Beide partijen dragen in dat geval hun eigen schade en kosten.

- 18.2 Koper kan de ontbinding uiterlijk zeven dagen voor de dag van het passeren van de akte van levering schriftelijk aan de gemeente inroepen door middel van een aangetekende brief of deurwaardersexploot.

### **Artikel 19 Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, (Wet Bibob)**

- 19.1 De gemeente moet bij elke onderhandeling over een vastgoedtransactie de (beoogde) koper ervan in kennis stellen dat een Bibob-toets deel uit kan maken van de procedure, zie artikel 3.2 Beleid wet Bibob gemeente Bronckhorst 2022. Het Bibob-onderzoek mogelijk negatieve gevolgen kan hebben voor de te sluiten overeenkomst.
- 19.2 De gemeente neemt in de koopovereenkomst een integriteitsclausule op. Op basis van deze integriteitsclausule kan worden overgegaan tot ontbinding, opzegging, vernietiging of opschorting van de koopovereenkomst, indien blijkt van ernstig gevaar zoals bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob.

### **Artikel 20 Niet-nakoming van verplichtingen**

Ingeval van niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van de verplichtingen van koper uit de koopovereenkomst, verbeurt koper ten gunste van de gemeente, na door de gemeente schriftelijk in gebreke te zijn gesteld met daarin een termijn van acht dagen voor nakoming en nakoming binnen deze termijn uitblijft, een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht van de gemeente, om naast de boete, de koopovereenkomst te ontbinden, nakoming en schadevergoeding te vorderen, en haar verplichtingen op te schorten.

### **Artikel 21 Kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen**

- 21.1 De verplichtingen die uit de in lid 4 aangewezen artikelen voortvloeien voor koper, voor zover inhoudende een dulden of niet-doen, zullen in de akte van levering worden opgenomen als kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in artikel 6:252 BW jegens de gemeente. Daarvoor geldt derhalve dat die verplichtingen zullen overgaan op degenen die de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk onder bijzondere titel zullen verkrijgen, alsmede op degenen die van de rechthebbende een beperkt recht op de onroerende zaak zullen verkrijgen. Deze kwalitatieve verplichtingen worden als zodanig in de akte van levering opgenomen en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 21.2 Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de in lid 4 aangewezen artikelen bij overdracht van de onroerende zaak (of een gedeelte daarvan), alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht, met uitzondering van het recht van hypotheek, aan de nieuwe eigenaar en beperkt gerechtigde(n) op te leggen. In verband daarmee verplicht koper zich om het in die artikelen bepaalde in de betreffende akte van vestiging of van overdracht woordelijk op te (laten) nemen. Bij overtreding van deze verplichting verbeurt koper aan de gemeente een boete ten bedrage van € 150.000,- (zegge: honderdvijftigduizend euro), onverminderd het recht van de gemeente om, naast de boete, nakoming en/of schadevergoeding te vorderen. Artikel 19 Av is niet van toepassing.
- 21.3 Op gelijke wijze als in lid 2 van dit artikel bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar en beperkt gerechtigde(n) dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 4 aangewezen artikelen, als de in lid 2 en de in het onderhavige lid 3 opgenomen verplichting, zal opleggen aan diens rechtsopvolger en beperkt gerechtigde(n). Bij overtreding van deze verplichting verbeurt koper aan de gemeente een boete ten bedrage van € 150.000,- (zegge: honderdvijftigduizend euro), onverminderd het recht van de gemeente om, naast de boete, nakoming en/of schadevergoeding te vorderen. Elke volgende rechtsopvolgers en beperkt gerechtigde(n) nemen daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan. Artikel 19 Av is niet van toepassing.
- 21.4 Op de navolgende artikelen uit de algemene verkoopvoorwaarden is het bepaalde in lid 1 van dit artikel (kwalitatieve verplichting), alsmede de leden 2 en 3 van dit artikel (kettingbedingen) van toepassing:
- Gedoogplicht (artikel 10 Av).
  - Bodem (artikel 12.3 en 12.4 Av).
  - Niet-nakoming van verplichtingen (artikel 19 Av).

**Artikel 22 Termijnen, toepasselijk recht en geschillenregeling**

- 22.1 Op de koopovereenkomst en daarmee samenhangende overeenkomsten is de Algemene termijnenwet van toepassing.
- 22.2 Op de koopovereenkomst en daarmee samenhangende overeenkomsten is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 22.3 Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst en daarmee samenhangende overeenkomsten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen geschillen die slechts door een van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, als minnelijk overleg tot niets leidt, in eerste aanleg worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Gelderland.

**Artikel 22 Totstandkomingsvoorbehoud**

- 22.1 De koopovereenkomst komt pas tot stand (artikel 6:217 BW) nadat door of bevoegd namens het college een besluit is genomen tot het aangaan van de koopovereenkomst, én de koopovereenkomst bevoegd is ondertekend namens de gemeente.
- 22.2 Tot het moment dat is voldaan aan de in lid 1 genoemde voorwaarden kunnen partijen geen enkel recht ontleen aan hetgeen in de koopovereenkomst is opgenomen.