

Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Groningen 2025

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE GRONINGEN

besluit vast te stellen

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN ONROERENDE ZAKEN GEMEENTE GRONINGEN 2025

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Bepalingen Algemeen

Artikel 1.1 Citeertitel

Artikel 1.2 Definities

Artikel 1.3 Toepassing en geldigheid

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen bij iedere verkoop

Artikel 2.1 Totstandkoming Koopovereenkomst, Sluitingsdatum

Artikel 2.2 Leveringsdatum en keuze Notaris

Artikel 2.3 Betaling van het Verschuldigde

Artikel 2.4 Juridische overdracht Onroerende Zaak

Artikel 2.5 Aflevering (feitelijke levering)

Artikel 2.6 Eerdere ingebruikneming van de Onroerende Zaak

Artikel 2.7 Milieukundig (bodem)onderzoek

Artikel 2.8 Publiekrechtelijke eisen en vergunningen

Artikel 2.9 Kosten verkoop en overdracht

Artikel 2.10 Baten, Zakelijke Lasten en Belastingen – vanaf Leveringsdatum

Artikel 2.11 Over , ondermaat en omschrijving

Artikel 2.12 Grenzen, inmeting en aanwijs

Artikel 2.13 Ontbindingsrechten Gemeente – voor Leveringsdatum

Artikel 2.14 Niet nakoming Koper

Artikel 2.15 Algemeen Boetebeding

Artikel 2.16 Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

Artikel 2.17 Kettingbeding

Artikel 2.18 Duld en gedoogplichten

Artikel 2.19 Kwalitatieve verplichtingen

Artikel 2.20 Overdracht rechten en verplichtingen Koopovereenkomst

Artikel 2.21 Rechtskeuze, forumkeuze en woonplaatskeuze

Hoofdstuk 3 Bijzondere bepalingen te bebouwen Grond

Artikel 3.1 Bouwrijpe staat

Artikel 3.2 Bouwplicht

Artikel 3.3 Terugleveringsplicht bij niet nakoming Bouwplicht

Artikel 3.4 Overdracht rechten en plichten

Artikel 3.5 Inrichting, afscheiding en onderhoud

Artikel 3.6 Kanaaloever- watergang

Artikel 3.7 Sonderingsonderzoek

Artikel 3.8 Zelfbewoningsplicht

Hoofdstuk 4 Bijzondere bepalingen projectmatige woningbouw

Artikel 4.1 ABC bepaling

Artikel 4.2 Terreingebruikersovereenkomst

HOOFDSTUK 1 BEPALINGEN ALGEMEEN

Artikel 1.1 Citeertitel

1. Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als “Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Gemeente Groningen 2025” of “AVVG 2025”.

Artikel 1.2 Definities

1. Tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, hebben in de AVVG 2025 de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:

- **Aflevering:**
het (door of namens de Gemeente) stellen van de Onroerende Zaak in het bezit van de Koper;
 - **Artikel:**
een artikel van de AVVG 2025;
 - **Bouwrijpe staat:**
De in de AVVG 2025 en de Koopovereenkomst omschreven staat waarin de Grond gereed/geschikt is gemaakt voor de realisatie van de in de Koopovereenkomst beoogde bebouwing;
 - **BW:**
Burgerlijk Wetboek;
 - **College:**
het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente;
 - **Gemeente:**
de gemeente Groningen;
 - **Grond:**
de tot de Onroerende Zaak behorende grond;
 - **Koopovereenkomst:**
de overeenkomst van koop als bedoeld in Artikel 7:1 BW uit hoofde waarvan:
 - (i) de Gemeente jegens de Koper verplicht is tot overdracht van de Onroerende Zaak;
 - (ii) de Koper jegens de Gemeente verplicht is tot betaling van het Verschuldigde;
- welke overeenkomst wordt of is vastgelegd in een daartoe bestemde onderhandse akte, alsmede elke schriftelijke aanvulling daarop en/of afwijking daarvan;
- **Koopprijs:**
Het in de Koopovereenkomst overeengekomen bedrag dat de Koper aan de Gemeente verschuldigd is voor de verkoop en levering van de Onroerende Zaak;
 - **Koper:**
de wederpartij(en) van de Gemeente met betrekking tot de Koopovereenkomst;
 - **Leveringsakte:**
de voor de juridische overdracht van de Onroerende Zaak vereiste notariële akte;
 - **Leveringsdatum:**
de datum waarop de Leveringsakte (uiterlijk) zal worden ondertekend;
 - **Notaris:**
de notaris bij wie de Leveringsakte zal worden verleden, dan wel diens toegevoegd notaris, waarnemer of opvolger;
 - **Onroerende Zaak:**
de in de Koopovereenkomst nader omschreven onroerende zaak of onroerende zaken tezamen;
 - **Opstallen:**
de tot de Onroerende Zaak behorende gebouwen en werken;
 - **Partijen:**
De Koper en de Gemeente;
 - **Sluitingsdatum:**
Het moment waarop de Koopovereenkomst tot stand komt;
 - **Tuin:**
Een overwegend "groen" ingericht deel van de Onroerende Zaak, aangelegd en ingericht met planten, zoals bomen, heggen, gras en/ of overige gewassen en dat naar algemeen maatschappelijke maatstaven mede (kan) worden ingericht met terras, tuinpad(en) en/ of decoratieve en/ of sierlijke tuin-elementen;
 - **Valutadatum:**
De in de Koopovereenkomst bepaalde (valuta)datum, vanaf wanneer de Koper rente over de Koopprijs aan de Gemeente verschuldigd is. Waarbij de hoogte van deze rente gelijk is aan de wettelijke rente zoals genoemd in Artikel 6:119a BW;
 - **Vergunningen:**
Alle eventueel door Koper benodigde (omgevings)vergunningen, ontheffingen, goedkeuringen en/ of vrijstellingen van publiekrechtelijke aard;
 - **Verkrijger:**
De koper(s)/ afnemer(s) van de projectmatig door de Koper (uitsluitend zoals bedoeld in Hoofdstuk 4), ontwikkelde en verkochte Woning(en)/ Onroerende Zaak;
 - **Verschuldigde:**
Alles wat de Koper op en per de Leveringsdatum aan de Gemeente dient te betalen uit hoofde van de Koopovereenkomst zoals, maar niet beperkt tot de volledige Koopprijs, eventueel verschuldigde omzetbelasting, de eventueel verschuldigde Zakelijke Lasten en Belastingen, en de eventueel verschuldigde rente over de volledige Koopprijs vanaf de Valutadatum, (waarbij de rente gelijk is aan de wettelijke rente zoals bedoeld in Artikel 6:119a BW);

- **Wettelijke rente:**
De rente zoals bedoeld in Artikel 6:119 BW voor particuliere of consumententransacties, of de rente zoals bedoeld in Artikel 6:119a BW indien sprake is van een zogenaamde handels-transactie door een Koper die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf;
 - **Woning(en)**
De op de Onroerende Zaak gerealiseerde, of te realiseren, Opstal(len)/ gebouw(en) die be-stemd is/ zijn om duurzaam te worden gebruikt als permanente verblijfsruimte(n) voor niet recreatieve doeleinden. Dit betreft grondgebonden en gestapelde woningen, zoals vrijstaand, geschakeld, twee-onder-een kap, rijwoning, of appartementen/ appartementsrechten;
 - **Zakelijke Lasten en Belastingen**
Alle lopende (jaarlijkse) zakelijke (eigenaars) lasten en belastingen met betrekking tot de Onroerende Zaak, zoals de onroerendezaakbelasting (eigenaar), rioolheffing (eigenaar) en watersysteemheffing (eigenaar);
2. De in lid 1 van dit Artikel vermelde definities kunnen zonder verlies van hun betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud worden gebruikt.

Artikel 1.3 Toepassing en geldigheid

1. De AVVG 2025 zijn van toepassing op de Koopovereenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders is of wordt overeengekomen.
2. Indien een of meer bepalingen van de AVVG 2025 op enig moment geheel of gedeeltelijk nietig zijn of vernietigd mochten worden, dan blijven de overige bepalingen van de AVVG 2025 volledig van toepassing. Indien een op grond van de vorige volzin nietige of vernietigde bepaling geheel of gedeeltelijk vervangen wordt, dan wordt deze nieuwe bepaling opgesteld in de geest van de oorspronkelijke bepaling.

HOOFDSTUK 2 ALGEMENE BEPALINGEN BIJ (IEDERE) VERKOOP

De bepalingen uit dit hoofdstuk zijn van toepassing op overeenkomsten met betrekking tot de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente.

Artikel 2.1 Totstandkoming Koopovereenkomst, Sluitingsdatum

1. De Koopovereenkomst komt tot stand op het moment dat:
 - a. daartoe door het College is besloten, of namens het College is besloten middels een geman-dateerde bevoegdheid; en
 - b. de Koopovereenkomst door, of middels een gemandateerde bevoegdheid namens, de Ge-meente en de Koper is ondertekend.
2. Het in lid 1 van dit Artikel bedoelde moment van totstandkoming van de Koopovereenkomst wordt in de AVVG 2025 ook als Sluitingsdatum worden aangeduid.

Artikel 2.2 Leveringsdatum en Notaris

1. Tenzij uit de Koopovereenkomst anders blijkt, dient de Leveringsakte door of namens partijen te zijn ondertekend uiterlijk binnen drie (3) maanden na de Sluitingsdatum. De Gemeente kan schriftelijk toestemming verlenen aan een eerdere of latere juridische levering en kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
2. De keuze voor de Notaris ligt bij de Koper. Koper zal uiterlijk 4 weken voor de Leveringsdatum een Notaris hebben aangewezen. Koper zal de Gemeente tijdig en schriftelijk de (kantoor)gegevens van de door de Koper aangewezen Notaris verstrekken.
3. Koper zal het door de Notaris opgestelde concept van de Leveringsakte minimaal 10 werkdagen voor de Leveringsdatum aan de Gemeente aanleveren.

Artikel 2.3 Betaling van het Verschuldigde

1. De Koper is verplicht het Verschuldigde (waaronder de Koopprijs) aan de Gemeente te betalen uiterlijk op en per de Leveringsdatum, en wel vóór het ondertekenen van de Leveringsakte. De in de vorige volzin bedoelde betaling van het Verschuldigde en eventuele overige kosten dient te geschieden door overmaking daarvan op een kwaliteitsrekening (derdengeldenrekening) ten name van de Notaris, en zodanig dat die overmaking vóór het verlijden van de Leveringsakte zal zijn bevestigd aan, of geconstateerd door, de Notaris.
2. Indien in de Koopovereenkomst een Valutadatum is opgenomen, is Koper verplicht om een rente (gelijk aan de Wettelijke rente) over de Koopprijs vanaf deze in de Koopovereenkomst bepaalde Valutadatum aan de Gemeente te betalen. De betaling van deze rente is onderdeel van het Ver-schuldigde zoals bedoeld in lid 1 van dit Artikel.

Artikel 2.4 Juridische overdracht Onroerende Zaak

1. De Onroerende Zaak wordt door de Gemeente aan Koper in eigendom overgedragen met alle daaraan verbonden rechten, aanspraken en bevoegdheden voor Koper, waaronder begrepen - maar niet beperkt tot - heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.
2. De Onroerende Zaak wordt door de Gemeente aan de Koper in eigendom overgedragen:
 - a. vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan in de Koopovereenkomst vermelde beperkte rechten.
 - b. vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, tenzij in de Koopovereenkomst anders is bepaald.
 - c. vrij van (overige) bijzondere lasten of beperkingen, zoals dienende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen jegens derden, voor zover deze bijzondere lasten en beperkingen niet in de Koopovereenkomst en/of Leveringsakte zijn vermeld en door ondertekening daarvan uitdrukkelijk door de Koper worden/ of zijn aanvaard.
3. De Koper verklaart met betrekking tot de Onroerende Zaak zelf onderzoek te hebben gedaan naar bestaande (bijzondere) lasten en beperkingen als bedoeld in Artikel 7:15 lid 1 BW en verklaart dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van Koper behoren - en voor zover deze aan de Gemeente thans niet bekend zijn - voor rekening en risico van Koper zijn.
4. Indien na de overdracht van de eigendom aan de Koper mocht blijken dat de Onroerende Zaak een bestaande last en/ of een beperking heeft, als bedoeld in Artikel 7:15 lid 1 BW die niet op enige wijze door de Koper uitdrukkelijk is aanvaard, dan kan de Koper niet van de Gemeente eisen dat de betreffende last en/ of beperking wordt opgeheven.
5. De Gemeente is niet verplicht de op de Onroerende Zaak betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in Artikel 7:9 lid 1 tweede volzin BW af te geven aan de Koper.
6. De Gemeente staat ervoor in dat zij gerechtigd is de eigendom van de Onroerende Zaak over te dragen.

Artikel 2.5 Aflevering (feitelijke levering)

1. De Aflevering van de Onroerende Zaak zal geschieden op het moment van ondertekening van de Leveringsakte (Leveringsdatum) in de feitelijke staat waarin deze zich alsdan bevindt. Vanaf dat moment is de Onroerende Zaak volledig voor rekening en risico van de Koper.
2. In geval van eerdere ingebruikneming van de Onroerende Zaak voor de Leveringsdatum, zoals bedoeld in Artikel 2.6, zal de Aflevering op dat moment plaatsvinden in de staat waarin deze zich op dat eerdere moment bevindt en zal de Onroerende Zaak vanaf dat moment voor rekening en risico van de Koper zijn.
3. Het is de Koper niet toegestaan de Onroerende Zaak vóór de Leveringsdatum in gebruik te nemen, tenzij Koper daarvoor toestemming heeft verkregen zoals bedoeld in Artikel 2.6.
4. De Gemeente verstrekt de Koper met betrekking tot de feitelijke staat van de Onroerende Zaak geen enkele garantie en/ of vrijwaring; hoe ook genaamd. De Koper kan met betrekking tot de feitelijke staat van de Onroerende Zaak geen vorderingen doen gelden jegens de Gemeente.
5. De Onroerende Zaak wordt door de Gemeente aan de Koper afgeleverd (de Aflevering), leeg en ontruimd, tenzij in de Koopovereenkomst anders is bepaald.
6. De Koper heeft het recht - om na een verzoek en in overleg met, de Gemeente de Onroerende Zaak kort vóór het moment waarop de Aflevering plaatsvindt, in en uitwendig te (doen) inspecteren, al dan niet tezamen met (een) door de Koper daarvoor ingeschakelde derde(n).

Artikel 2.6 Eerdere ingebruikneming van de Onroerende Zaak

1. Ingebruikneming van de Onroerende Zaak voor de Leveringsdatum is niet toegestaan, tenzij Koper -na een daarvoor bedoeld schriftelijk en gemotiveerd verzoek aan de Gemeente -schriftelijke toestemming van de Gemeente verkrijgt. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
2. Indien de Gemeente de in lid 1 van dit Artikel bedoelde toestemming voor eerdere ingebruikneming heeft verleend, wordt de Aflevering geacht plaats te vinden of te hebben plaatsgevonden op en per de eerste datum van ingebruikneming, zoals bepaald in de volgende momenten:
 - a. het moment waarop de Koper de Onroerende Zaak feitelijk in gebruik heeft genomen; of
 - b. het in de Gemeentelijke toestemming bepaalde moment waarop de Koper op grond van die toestemming bevoegd is om de Onroerende Zaak in gebruik te nemen.
3. Indien de Gemeente de in lid 1 van dit Artikel bedoelde toestemming verleend voor eerdere ingebruikneming, dan zal het volledige risico verband houdende met de Onroerende Zaak voor rekening van Koper zijn vanaf de in lid 2 onder sub a of b bedoelde momenten van ingebruikneming.
4. Indien de Gemeente de in lid 1 van dit Artikel bedoelde toestemming heeft verleend én de Koopovereenkomst is of wordt ontbonden vóór de ondertekening van de Leveringsakte, dan is

de Koper verplicht de Onroerende Zaak onmiddellijk in bezit te stellen van de Gemeente in de feitelijke staat waarin de Onroerende Zaak zich bevond ten tijde van de Aflevering, leeg en ontruimd en tevens vrij van gebruiksrechten en andere bijzondere lasten en beperkingen zoals bedoeld in Artikel 2.4.

Artikel 2.7 Milieukundig (bodem)onderzoek

1. Met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de Grond is door of in opdracht van de Gemeente een (verkenkend) bodemonderzoek uitgevoerd. Op grond van dit onderzoek wordt geacht dat de Onroerende Zaak geschikt is voor het door de Koper beoogde gebruik van de Onroerende Zaak. Onder "voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen" wordt niet verstaan: funderingsresten, puin of andere obstakels of restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen en/of struiken of andere omstandigheden die de draagkracht van de Grond beïnvloeden.
2. De Gemeente kan de Koper, op diens schriftelijke verzoek, toestemming verlenen om (aanvullend) bodemonderzoek te (doen) verrichten met betrekking tot de Grond. Dat onderzoek dient te worden uitgevoerd in overleg met de Gemeente en voor rekening van de Koper.
3. Het feit dat uit een bodemonderzoek is gebleken of zal blijken dat de Onroerende Zaak geschikt is voor het door de Koper beoogde gebruik van de Onroerende Zaak, geeft geen garantie dat de kwaliteit van de Grond zodanig is dat deze vrij is van enige verontreiniging. Bovendien is het (rest)risico van aanwezigheid van verontreinigde Grond, die niet blijkt uit een in dit Artikel bedoeld Milieukundig (bodem)onderzoek, maar die wordt geconstateerd na de Leveringsdatum of een in Artikel 2.6 bedoelde vroegere ingebruikneming, volledig voor rekening van de Koper. De Koper zal de Gemeente hiervoor niet aanspreken en vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden die op enigerlei wijze verband houden met deze geconstateerde (rest)verontreiniging. De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van mogelijke kosten of schade indien de Onroerende Zaak niet voldoet aan de conclusie(s) van het milieukundig (bodem)onderzoek zoals bedoeld in lid 1 van dit Artikel.
4. Indien na de Sluitingsdatum, maar voor de Leveringsdatum of voor de datum van eerdere ingebruikneming zoals bedoeld in de Artikelen 2.5 en 2.6, toch zou blijken van de aanwezigheid van de in Artikel 2.7 lid 1 bedoelde stoffen en wel van zodanige aard en concentratie, dat van Koper in redelijkheid niet kan worden verlangd dat hij, zonder dat de bodem wordt gesaneerd, de Onroerende Zaak aanvaard, heeft Koper eenzijdig het recht om de Koopovereenkomst te ontbinden. Een besluit tot ontbinding dient door de Koper binnen 2 weken nadat Koper kennis heeft genomen van de in dit lid bedoelde (afval)stoffen/ verontreiniging, met een aangetekende brief aan de Gemeente mee te delen, bij gebreke waarvan de Koper wordt geacht van zijn recht tot ontbinding af te zien.

Artikel 2.8 Publiekrechtelijke eisen en vergunningen

1. Het behoort tot de verantwoordelijkheid en het risico van de Koper om tijdig, volledig en ontvankelijk, alle (eventueel) benodigde (omgeving)vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en/of toestemmingen van overheidswege aan te vragen (en alle stukken daarvoor in te dienen) die noodzakelijk zijn voor:
 - a. de uitvoering van de Koopovereenkomst;
 - b. het gebruik van de Onroerende Zaak; en/of
 - c. de eventueel in de Koopovereenkomst bepaalde en beoogde realisatie van bebouwing of verbouwing.

Daarnaast dient de Koper de Onroerende Zaak te gebruiken, te bebouwen en/of te verbouwen in overeenstemming met publiekrechtelijke wet- en regelgeving, zoals het geldende Omgevingsplan, verleende en/of te verlenen omgevingsvergunning(en), en eventuele overige publiekrechtelijke wet- en regelgeving.

2. Weigering en/of intrekking van door de Koper benodigde vergunningen/ontheffingen of toestemmingen of het oplopen van vertraging in procedures tot verkrijging van vergunningen/ontheffingen of toestemmingen, zullen geen aanleiding kunnen geven tot enige vordering of aanspraak van de Koper jegens de Gemeente.
3. De eventuele in de Koopovereenkomst opgenomen bouwplicht en/of privaatrechtelijke bestemming van de Onroerende Zaak, is geen – en kan nimmer worden beschouwd als een – vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of toestemming in publiekrechtelijke zin, hoe ook genaamd.

Artikel 2.9 Kosten verkoop en overdracht

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, overdracht en Aflevering van de Onroerende Zaak, waaronder begrepen de (notariële) kosten voor het opmaken van de Leveringsakte, belastingen (Omzet- en/ of Overdrachtsbelasting) en de kadastrale kosten (voor (in)meting en/ of eventuele (af)splitsing), zijn voor rekening van de Koper.

2. Eventueel door de Koper vanwege de overdracht van de Onroerende Zaak verschuldigde omzetbelasting zal in de Koopovereenkomst worden vermeldt en maakt deel uit van het Verschuldigde.

Artikel 2.10 Baten, Zakelijke Lasten en Belastingen vanaf Leveringsdatum

1. Alle (lopende) baten met betrekking tot de Onroerende Zaak komen met ingang van de Leveringsdatum ten gunste van de Koper.
2. Alle (lopende) Zakelijke Lasten en Belastingen met betrekking tot de Onroerende Zaak komen met ingang van de Leveringsdatum, voor rekening van de Koper. Bij of voorafgaand aan de ondertekening van de Leveringsakte worden alle lopende Zakelijke Lasten en Belastingen die reeds (door de Gemeente) zijn voldaan voor de Leveringsdatum, verrekend via de door de Notaris op te stellen nota's van afrekening.

Artikel 2.11 Over en ondermaat, omschrijving

1. Een door of vanwege het kadaster vastgesteld verschil tussen de door de Gemeente aan de Koper opgegeven maat of oppervlakte van de Grond en de werkelijke maat of oppervlakte van de Grond, zal de Koper noch de Gemeente aanleiding geven tot verrekening of tot enige andere rechtsvordering hoe ook genaamd.
2. Ook een niet geheel juiste en/of niet volledige omschrijving van de Onroerende Zaak, zal de Koper noch de Gemeente aanleiding (kunnen) geven tot verrekening of tot enige andere rechtsvordering.

Artikel 2.12 Grenzen, inmeting en aanwijs

1. De ligging en de grenzen van de Onroerende Zaak zijn door de Gemeente aangegeven op een bij de Koopovereenkomst behorende verkooptekening. De datum en het kenmerk van de in de vorige volzin bedoelde tekening zijn of worden vermeld in de Koopovereenkomst.
2. Indien ten tijde van de ondertekening van de Koopovereenkomst met betrekking tot de Onroerende Zaak nog geen definitieve kadastrale grenzen bestaan, dan is het bepaalde in de leden 3, 4 en 5 van dit Artikel van toepassing.
3. De (feitelijke) grenzen van de Onroerende Zaak zullen door de Gemeente ter plaatse worden aangegeven op de wijze als vermeld in lid 4 van dit Artikel en zullen op verzoek van de Koper aan hem worden aangewezen. Naar aanleiding van een daartoe strekkend schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de Koper, zal de Gemeente deze (feitelijke) grenzen aangeven/uitzetten voordat de aanwijs als bedoeld in lid 5 van dit Artikel zal plaatsvinden.
4. De (feitelijke) grenzen van de Onroerende Zaak zijn of worden door de Gemeente ter plaatse aangegeven/uitgezet door middel van ijzeren buizen of houten paaltjes dan wel zijn of worden anderszins (op natuurlijke wijze) aangegeven. Het risico voor de instandhouding van de aangegeven/uitgezette (feitelijke) grenzen van de Onroerende Zaak waaronder de eventuele kosten van een herhaalde uitzetting van die grenzen – is voor de Koper.
5. Nadat de overdracht van de Onroerende Zaak heeft plaatsgevonden dienen op basis van de door de Gemeente aangegeven/uitgezette grenzen van de Onroerende Zaak de Koper en de Gemeente in aanwezigheid van een landmeter van het Kadaster de (definitieve) kadastrale grenzen van de Onroerende Zaak te bepalen (de zogenaamde aanwijs). Het Kadaster zal op grond van deze aanwijs de grenzen definitief inmeten en registreren. De Koper kan iemand machtigen namens hem bedoelde aanwijs te verrichten.

Artikel 2.13 Ontbindingsrechten Gemeente – voor Leveringsdatum

1. Onverminderd het bepaalde in Artikel 2.16 is de Gemeente bevoegd de Koopovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden – zonder dat enige ingebrekestelling, rechterlijke tussenkomst en/of enige andere formaliteit nodig of vereist is of zal zijn in elk van de volgende gevallen die zich voordoen vóór de Leveringsdatum:
 - a. indien de Koper in staat van faillissement is of wordt verklaard;
 - b. indien aan de Koper (voorlopige) surséance van betaling is of wordt verleend;
 - c. indien op de Koper de wettelijke schuldsaneringsregeling natuurlijke personen van toepassing is of wordt verklaard;
 - d. indien executoriaal beslag wordt gelegd op een zaak of een vermogensrecht van de Koper;
 - e. indien is of wordt besloten de Koper als rechtspersoon te ontbinden.
 - f. indien sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat de Koopovereenkomst mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - g. indien sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de Onroerende Zaak mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - h. indien sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van de Koopovereenkomst een strafbaar feit is gepleegd;
 - i. indien sprake is van feiten en/of omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de Koper in relatie staat tot strafbare feiten;

- j. indien de Koper heeft nagelaten de vragen die door de Gemeente aan de Koper zijn gesteld op grond van Artikel 30 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) volledig en naar waarheid te beantwoorden;
 - k. indien de Koper heeft nagelaten de vragen die eventueel door het Landelijk Bureau Bibob aan de Koper zijn gesteld op grond van het bepaalde in Artikel 12 lid 4 Wet Bibob volledig en naar waarheid te beantwoorden.
- 2. Het recht op ontbinding kan worden uitgeoefend door middel van een daartoe strekkende verklaring aan de Koper en vervalt bij de ondertekening van de Leveringsakte.
 - 3. De in lid 1 van dit Artikel vermelde begrippen “mindere mate van gevaar”, “strafbare feiten”, “in relatie staan tot” en “feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden” hebben de betekenis die daaraan in de Wet Bibob toekomt.
 - 4. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob advies vragen met het oog op diens taak zoals bedoeld in Artikel 9 lid 3 van de Wet Bibob.

Artikel 2.14 Niet nakoming Koper

- 1. De Koper is in verzuim, indien hij tekortschiet in de nakoming van een of meer van zijn verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst en/ of de daarin van toepassing verklaarde verplichtingen uit de AVVG 2025. Daarbij is Koper in verzuim, ongeacht of het tekortschieten aan de Koper toerekenbaar is en de nakoming van zijn verplichtingen uitblijft gedurende veertien (14) dagen, nadat de Koper door de Gemeente schriftelijk in gebreke is gesteld. De Gemeente kan in dat geval door middel van een aangetekend schrijven nakoming van de verplichtingen uit de Koopovereenkomst, en de daarin van toepassing verklaarde verplichtingen uit de AVVG 2025, vorderen.
- 2. Indien de Gemeente nakoming vordert en de nakoming na de in lid 1 bedoelde ingebrekestelling ook na dertig (30) dagen na dagtekening van de brief waarbij de nakoming is gevorderd dan wel na een andere in die brief vermelde termijn uitblijft, dan heeft de Gemeente na afloop van de betreffende termijn het recht de Koopovereenkomst zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst te ontbinden. Het recht op ontbinding kan worden uitgeoefend door middel van een daarvoor bedoelde schriftelijke verklaring aan de Koper.
- 3. Indien de Koper een gestelde termijn waarbinnen hij een verplichting moet nakomen ongebruikt laat voorbijgaan, dan is de Koper door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.
- 4. Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit Artikel laat onverlet het recht van de Gemeente om de in Artikel 2.15 bedoelde boete en/ of (volledige) schadevergoeding te vorderen, vermeerderd met rente en kosten. De in de vorige volzin bedoelde rente wordt berekend:
 - a. op basis van de Wettelijke rente als bedoeld in Artikel 6:119 BW indien de Koper een natuurlijke persoon is en bij het aangaan van Koopovereenkomst niet handelde in de uitoefening van beroep of bedrijf; en
 - b. op basis van de Wettelijke rente als bedoeld in Artikel 6:119a BW indien de Koper een rechtspersoon is.

Artikel 2.15 Algemeen Boetebeding

- 1. Tenzij elders in de AVVG 2025 of in de Koopovereenkomst anders is bepaald, zal bij iedere niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting die voortvloeit uit de Koopovereenkomst en/ of de daarin van toepassing verklaarde (delen van de) AVVG 2025, de Koper, dan wel de Verkrijger en diens rechtsopvolgers, na ingebrekestelling en de daarin genoemde termijn, gehouden zijn om bij wijze van direct opeisbare boete – verplicht zijn een geldsom te voldoen aan de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming, eventueel meer geleden schade en/of ontbinding van de Koopovereenkomst te vorderen.
- 2. Ter keuze van de Gemeente bedraagt de boete:
 - a. maximaal tien procent (10%) van de Koopprijs met een minimum van € 1.000,- (één duizend euro); of
 - b. € 500,- (Vijfhonderd euro), voor elke dag dat de niet, of niet volledige nakoming voortduurt, na het verstrijken van de termijn van veertien (14) dagen als bedoeld in Artikel 2.14 lid 1 tot en met de dag van nakoming, tot een maximum van tien procent (10%) van de Koopprijs;
- 3. Het bepaalde in lid 2 van dit Artikel is niet van toepassing, indien en voor zover ten aanzien van het tekortschieten in enig ander Artikel in de AVVG 2025 of in de Koopovereenkomst een afwijkende geldsom (als boete) en/ of een afwijkend boetepercentage is vermeld, in welk geval die afwijkende geldsom en/ of dat afwijkende percentage van toepassing is/ of zijn.

Artikel 2.16 Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

- 1. Indien twee of meer (rechts)personen de Koper zijn, dan is ieder van hen jegens de Gemeente hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die voor die (rechts)personen voortvloeien en/of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst.

2. De verplichtingen die voor de Koper voortvloeien en/of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn steeds ten opzichte van de Gemeente ondeelbaar.
3. Indien twee of meer (rechts)personen de Koper zijn, dan dienen zij één van hen als vertegenwoordiger aan te wijzen en de Gemeente daarvan schriftelijk in kennis te stellen. De Gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot de levering rechtsgeldig aan respectievelijk tegen deze vertegenwoordiger (doen) instellen.

Artikel 2.17 Kettingbeding

1. De Koper is verplicht en verbindt zich tegenover de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt:
 - a. de AVVG 2025 en de in de Koopovereenkomst daartoe aangewezen Artikelen, op te leggen aan de koper, verkrijger, nieuw eigenaar of beperkt gerechtigde, ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de Onroerende Zaak, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht met uitzondering van een recht van hypotheek; en
 - b. de sub a. bedoelde Artikelen woordelijk op te nemen in de betreffende notariële akte.
2. Op gelijke wijze als bepaald in lid 1 van dit Artikel is de Koper jegens de Gemeente verplicht tot het bedingen bij wijze van derdenbeding als bedoeld in Artikel 6:253 BW van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde (met uitzondering van een gerechtigde tot een recht van hypotheek) dat ook deze:
 - a. de verplichtingen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de in Koopovereenkomst vermelde Artikelen; en
 - b. de lid 1 van dit Artikel vermelde verplichting tot oplegging van verplichting; en
 - c. de onderhavige verplichting;

zal opleggen aan diens rechtsopvolgers dan wel de betreffende beperkt gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

3. Degene die jegens de Gemeente tekortschiet in de nakoming van een verplichting als vermeld in lid 1 en/of lid 2 van dit Artikel is gehouden – bij wijze van direct opeisbare boete – een bedrag ter grootte van € 75.000,- (vijfenzeventigduizend euro) te voldoen aan de Gemeente zonder dat enige ingebrekestelling, rechterlijke tussenkomst en/of enige andere formaliteit nodig of vereist is of zal zijn, onverminderd het recht van de Gemeente nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 2.18 Duld en gedoogplichten

1. De Koper is verplicht te dulden dat ten behoeve van openbare en/of andere (nuts)-voorzieningen alles wat daarvoor nodig is op, in, of boven de Onroerende Zaak door de Gemeente of diverse nutsbedrijven is aangebracht, gehouden, onderhouden, geïnspecteerd, gerepareerd en vernieuwd.
2. De Koper mag dat wat krachtens het bepaalde in lid 1 van dit Artikel is aangebracht op geen enkele manier verwijderen, of wijzigen.
3. Schade, als een direct en onmiddellijk gevolg van het aanbrengen, houden, onderhouden, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit Artikel bedoelde (nuts)voorzieningen voor zover die door de Gemeente zijn aangebracht en/ of geëxploiteerd, zal door de Gemeente aan de Koper worden vergoed.
4. De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade, als een direct en onmiddellijk gevolg van het aanbrengen, houden, onderhouden, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit Artikel bedoelde (nuts)voorzieningen die door een ander (nuts)bedrijf dan de Gemeente zijn aangebracht en/ of geëxploiteerd. De Koper zal voor deze schade het (nuts)bedrijf dat de betreffende voorziening(en) heeft aangebracht en/of exploiteert dienen aan te spreken.
5. De Koper zal boven de in lid 1 van dit Artikel bedoelde voorzieningen geen bouwwerken oprichten, geen gesloten wegdek aanbrengen, geen ontgrondingen verrichten, en zich onthouden van het plaatsen van bomen of het planten van diepwortelende struiken, dan wel het verrichten van die werkzaamheden, welke schadelijk kunnen zijn voor bedoelde werken/nutsvoorzieningen. De Koper is aansprakelijk voor schade ontstaan aan de in lid 1 van dit Artikel bedoelde voorzieningen door zijn toedoen of nalaten veroorzaakt.

Artikel 2.19 Kwalitatieve verplichtingen

1. De in Artikel 2.18 vermelde verplichtingen van de Koper om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak zijn kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in Artikel 6:252 BW en zullen overgaan op degenen die de Onroerende Zaak (of een gedeelte daarvan) onder bijzondere titel (zoals koop) zullen verkrijgen. Aan die verplichtingen zullen mede zijn gebonden degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Onroerende Zaak (of een gedeelte daarvan) zullen verkrijgen.
2. De in lid 1 van dit Artikel bedoelde kwalitatieve verplichtingen zullen als zodanig worden geconstateerd in de Leveringsakte.

Artikel 2.20 Overdracht rechten en verplichtingen Koopovereenkomst

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de Koper niet bevoegd de rechten en verplichtingen uit de Koopovereenkomst en/ of zijn contractpositie uit de Koopovereenkomst, geheel of gedeeltelijk in welke vorm ook over te dragen aan, of te verpanden ten behoeve van, (een) derde(n), waaronder is begrepen de overdracht van de contractpositie door overdracht van de aandelen van de Koper, of het aangaan van een samenwerkingsverband met een derde.
2. De Gemeente kan aan het verlenen van eventuele toestemming, nadere voorwaarden verbinden. De Gemeente zal het eventuele betreffende besluit schriftelijk mededelen aan de Koper.

Artikel 2.21 Rechtskeuze, forumkeuze en woonplaatskeuze

1. Op de Koopovereenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Eventuele geschillen die voortvloeien of voort zullen vloeien uit de Koopovereenkomst kunnen in eerste aanleg uitsluitend worden beslecht door de daartoe bevoegde sector van de Rechtbank Noord Nederland, locatie Groningen.
3. De Gemeente en de Koper kiezen, met betrekking tot (de uitvoering van) de Koopovereenkomst, woonplaats op diens eigen adres. In afwijking van het bepaalde in de vorige volzin wordt geacht dat de Gemeente en de Koper in en bij de Leveringsakte woonplaats hebben gekozen op het kantoor van de Notaris, doch uitsluitend voor wat betreft:
 - a. de inschrijving van een afschrift of uittreksel van de Leveringsakte in de openbare registers voor registergoederen en de verwerking daarvan door het Kadaster; en
 - b. de toepassing en de werking van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en/of de Wet op de omzetbelasting 1968.

HOOFDSTUK 3 BIJZONDERE BEPALINGEN TE BEBOUWEN GROND

De bepalingen uit dit hoofdstuk zijn slechts geldig, indien en voor zover deze in de Koopovereenkomst door partijen uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

Artikel 3.1 Bouwrijpe staat

1. De Gemeente zal de Onroerende Zaak in Bouwrijpe staat afleveren aan de Koper, waarbij onder "Bouwrijpe staat" wordt verstaan (tenzij anders is of wordt overeengekomen): de feitelijke staat van de Grond ten aanzien waarvan:
 - a. Een ontsluiting vanaf het openbare gebied is gerealiseerd;
 - b. (Openbare) nutsvoorzieningen zijn gerealiseerd, althans de aansluiting daarop vanaf de Onroerende Zaak mogelijk is;
 - c. De Grond waar nodig is geëgaliseerd en/of opgehoogd tot een door de Gemeente bepaald peil;
 - d. De Grond, indien en voor zover dit de bouw belemmerend, is ontdaan van zichtbare obstakels, (tenzij is overeengekomen dat deze obstakels geheel of gedeeltelijk in of op de Grond kunnen blijven).

Artikel 3.2 Bouwplicht

1. De Koper is verplicht de Onroerende Zaak te bebouwen dan wel te verbouwen overeenkomstig:
 - a. de daartoe verleende of nog te verlenen omgevingsvergunning;
 - b. hetgeen daaromtrent is bepaald in de Koopovereenkomst.
2. De bebouwing of verbouwing van de Onroerende Zaak dient:
 - a. aan te vangen uiterlijk zes (6) maanden na de Leveringsdatum;
 - b. regelmatig te worden voortgezet; en
 - c. te zijn voltooid uiterlijk achttien (18) maanden na aanvang van de in dit lid bedoelde bebouwing en/ of de verbouwing.
3. Zolang (nog) niet is voldaan aan de in lid 2 van dit Artikel vermelde verplichtingen, mag de Koper de Onroerende Zaak niet zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente geheel of gedeeltelijk vervreemden, verhuren, verpachten of anderszins in gebruik geven. De Gemeente zal het eventuele betreffende besluit schriftelijk mededelen aan de Koper. Onder "vervreemden" wordt verstaan: het overdragen dan wel bezwaren van de Onroerende Zaak, zowel in goederenrechtelijke zin als in economische zin. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan. Het overdragen van de macht om als (het ware als) eigenaar te beschikken over de Onroerende Zaak wordt eveneens aangemerkt als "vervreemden".
4. Het bepaalde in lid 3 van dit Artikel is niet van toepassing in geval van:

- a. executoriale verkoop; of
 - b. verkoop op grond van machtiging van de rechter als bedoeld in Artikel 3:174 BW.
5. De in lid 3 bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de Koopovereenkomst genoemde Koper en diens koper(s)/ Verkrijger(s) gesloten Koop- aannemingsovereenkomst waarin de Koper zich jegens diens koper(s)/ Verkrijger(s) verplicht heeft tot realisatie van de in de Koopovereenkomst genoemde te realiseren Opstellen. De Koper is en blijft (ook) jegens de Gemeente verplicht (en garandeert de Gemeente) de Onroerende Zaak te bebouwen overeenkomstig het bepaalde in dit Artikel en het bepaalde in de Koopovereenkomst.
 6. Indien de Koper tekortschiet in de nakoming van een verplichting als bedoeld in dit Artikel, dan is de Koper gehouden – bij wijze van direct opeisbare boete – het bedrag van 10% van de Koopprijs, zulks met een minimum van € 25.000,- (vijftientig duizend euro) te voldoen aan de Gemeente zonder dat enige ingebrekestelling, rechterlijke tussenkomst en/of enige andere formaliteit nodig of vereist is of zal zijn, onverminderd het recht van de Gemeente nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 3.3 Terugleveringsplicht bij niet nakoming Bouwplicht

1. Indien de Koper niet of niet tijdig voldoet aan een verplichting als bedoeld in de leden 1, 2 en 3 van Artikel 3.2, dan is de Koper verplicht de Onroerende Zaak op eerste vordering van de Gemeente aan de Gemeente terug te verkopen en te leveren. De alsdan door de Gemeente aan de Koper verschuldigde Koopprijs is gelijk aan negentig procent (90%) van de oorspronkelijke Koopprijs. Voor eventueel aan of op de Onroerende Zaak verrichte werkzaamheden of aangebrachte werken is de Gemeente geen enkele vergoeding hoe ook genaamd verschuldigd aan de Koper.
2. Alle kosten die verband houden of zullen houden met de terugkoop en overdracht van de Onroerende Zaak aan de Gemeente – waaronder begrepen notariskosten en kadasterkosten komen geheel voor rekening van de Koper.
3. Door de ondertekening van de Koopovereenkomst wordt geacht dat de Koper een onherroepelijke volmacht heeft verleend aan de Gemeente die strekt tot de in lid 1 van dit Artikel bedoelde (terug)verkoop en levering. Deze volmacht wordt geacht te zijn verleend als een wezenlijk onderdeel van de Koopovereenkomst, waarbij geldt dat de Koopovereenkomst door de Gemeente niet zou zijn aangegaan zonder het bestaan van deze volmacht. De Onroerende Zaak dient door Koper te worden terug geleverd vrij van hypotheek en rechten van derden, en vrij van de overige (bijzondere) lasten en beperkingen zoals bedoeld in Artikel 2.4.
4. Bij de teruglevering van de Onroerende Zaak is de Koper verplicht voor zijn rekening en risico de Onroerende Zaak terug te brengen in de feitelijke staat waarin de Onroerende Zaak zich bevond ten tijde van de Aflevering, bij gebreke waarvan zulks geschiedt door of in opdracht van de Gemeente, maar voor rekening en risico van de Koper.

Artikel 3.4 Overdracht rechten en plichten

In aanvulling op Artikel 2.20 geldt het navolgende:

1. Het bepaalde in Artikel 2.20 lid 1, staat er niet aan in de weg dat de Koper (Ontwikkelaar) onderdelen van de te realiseren bebouwing, in (onder)aanneming opdraagt aan derden.
2. Het bepaalde in Artikel 2.20 lid 1 staat er evenmin aan in de weg dat de Koper (Ontwikkelaar) zijn rechten en verplichtingen uit de Koopovereenkomst en/ of zijn contractpositie geheel of gedeeltelijk overdraagt aan een vennootschap binnen het concern waartoe de Koper (Ontwikkelaar) behoort, zoals het begrip concern is gedefinieerd in het Uitvoeringsbesluit belastingen Rechtsverkeer.
3. In de gevallen zoals bedoeld in de leden 1 en 2, blijft de Koper jegens de Gemeente hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit de Koopovereenkomst.

Artikel 3.5 Inrichting, afscheiding en onderhoud

1. De Koper is verplicht:
 - a. het onbebouwde deel van de Onroerende Zaak op behoorlijke wijze als (sier)tuin desgewenst met tuinpaden in te richten, te onderhouden en als zodanig ingericht te houden;
 - b. de Onroerende Zaak op behoorlijke wijze van belendende percelen en van de openbare weg of openbaar groen af te scheiden en als zodanig afgescheiden te houden;
 - c. om gelijktijdig met of na het gereedkomen van de te realiseren bebouwing op een gedeelte van de Onroerende Zaak voor eigen rekening een in de Koopovereenkomst te vermelden of vermeld aantal parkeerplaatsen voor auto's aan te leggen en deze in stand te houden en deze als zodanig te gebruiken, welke parkeerplaats(en) te allen tijde vanaf de openbare weg toegankelijk moet(en) zijn en blijven. De verplichting tot instandhouding van de parkeerplaats(en) zoals bedoeld in dit Artikel, zal als kwalitatieve verplichting worden gevestigd op de Onroerende Zaak op de wijze zoals aangegeven in Artikel 2.19.

- d. de eventueel van de Onroerende Zaak deel uitmakende watergang/ slootgedeelte en/of talud in stand te houden en in goede staat te onderhouden. Deze verplichting geldt bij wijze van derdenbeding ook tegenover eventuele andere openbare lichamen die wettelijk verantwoordelijk zijn voor het beheer van Watergangen en oppervlaktewater, zoals Waterschappen, Provincie of Rijkswaterstaat.

Artikel 3.6 Kanaaloever/ watergang

1. Indien de Onroerende Zaak grenst aan een kanaal/ de watergang, dan is de Koper en/ of Verkrijger verplicht materialen op voldoende afstand van de kanaaloever te plaatsen of op te slaan, zodat gevaar voor instorting van de oever wordt voorkomen.
2. De Koper en/ of Verkrijger is verplicht de kanaaloever/ de watergang, indien dit onderdeel is van de Onroerende Zaak, voor eigen rekening en risico in tenminste redelijke staat van onderhoud te houden en zo nodig te vernieuwen.
3. Eventuele door de Koper veroorzaakte verondiepingen in het aangrenzende water van het kanaal/ de watergang zullen door de Gemeente voor rekening van de Koper worden weggebaggerd.
4. Onder het begrip Koper in dit Artikel dient tevens te worden begrepen/ gelezen de verkrijgers en/ of rechtsopvolgers van de Koper.

Artikel 3.7 Sonderingsonderzoek

1. De Gemeente heeft geen onderzoek gedaan naar, en geeft geen garanties betreffende, de funderingsdiepte, de samenstelling en de draagkracht van de bodem van de Onroerende Zaak.
2. Indien de Koper voorafgaand aan de Aflevering een sonderingsonderzoek wenst te laten verrichten met betrekking tot de Onroerende Zaak, dan kan de Gemeente op verzoek van de Koper daarvoor toestemming verlenen, onder de voorwaarde dat de Koper dit onderzoek laat uitvoeren in goed overleg met de Gemeente. De gemeente zal haar eventuele betreffende besluit schriftelijk mededelen aan de Koper.
3. Het onderzoek als bedoeld in lid 1 van dit Artikel is voor rekening van de Koper en de resultaten van dat onderzoek zijn voor risico van de Koper.
4. De Koper vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden die op enigerlei wijze verband houden met (de resultaten van) het onderzoek als bedoeld in lid 1 van dit Artikel.

Artikel 3.8 Zelfbewoningsplicht

Deze bepaling is van toepassing indien op grond van de Koopovereenkomst sprake is van het bebouwen van de Onroerende Zaak met Woningen.

1. De kopers/ Verkrijger(s) is/ zijn verplicht:
 - a. de op de Onroerende Zaak te bouwen, c.q. gebouwde Woning uitsluitend te gebruiken voor daadwerkelijke bewoning door de koper(s)/Verkrijger(s) en zijn/haar eventuele gezinsleden; en
 - b. de Onroerende Zaak en de in lid 1 sub a. van dit Artikel bedoelde Woning met de daarbij behorende grond, niet geheel of gedeeltelijk aan derden te vervreemden, in gebruik te geven, te verhuren, in erfpacht of opstal uit te geven, of anderszins met beperkte rechten te bezwaren.

Onder "vervreemden" wordt verstaan: het overdragen dan wel bezwaren van de Onroerende Zaak, zowel in goederenrechtelijke zin als in economische zin. Het overdragen van de macht om als (het ware als) eigenaar te beschikken over de Onroerende Zaak wordt eveneens aangemerkt als "vervreemden"

2. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.
3. Het bepaalde in lid 1 van dit Artikel is niet van toepassing in geval van:
 - a. executoriale verkoop;
 - b. verkoop op grond van machtiging van de rechter als bedoeld in Artikel 3:174 BW; of
 - c. overlijden van de koper(s) /Verkrijger(s).
4. Het bepaalde in de lid 1 van dit Artikel vervalt, nadat:
 - a. de koper/ Verkrijger de te bouwen c.q. gebouwde Woning gedurende 2 (twee) jaar daadwerkelijk heeft bewoond en de koper/ Verkrijger gedurende die periode als bewoner van het betreffende adres is ingeschreven in de basisregistratie personen (het bevolkingsregister); of
 - b. de Gemeente heeft besloten tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 5 van dit Artikel.

De Gemeente zal het eventuele betreffende besluit schriftelijk mededelen aan de koper/ Verkrijger.

5. De Gemeente kan besluiten tot het verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 1 van dit Artikel. Aan bedoelde ontheffing kunnen voorwaarden worden gesteld. Bedoelde ontheffing wordt steeds zonder voorwaarden verleend in geval van:
 - a. verandering van werkring van de koper(s)/ Verkrijger(s) op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. beëindiging van het huwelijk of de samenlevingsvorm van de koper(s)/ Verkrijger(s) door (echt)scheiding of overlijden; of
 - c. verhuizing, daartoe genoodzaakt door de gezondheid van de koper/ Verkrijger of diens gezinsleden.
- De Gemeente zal het eventuele betreffende besluit schriftelijk mededelen aan de koper/ Verkrijger.
6. Indien door de koper/ Verkrijger een verzoek wordt gedaan tot het verlenen van een ontheffing als bedoeld in lid 5 van dit Artikel, dan dient de koper/ Verkrijger zodanige stukken te overleggen waaruit de ontheffingsreden(en) voldoende blijkt(t)(en).
7. Degene die jegens de Gemeente tekortschiet in de nakoming van een verplichting als bedoeld in dit Artikel is gehouden – bij wijze van direct opeisbare boete – het bedrag van € 75.000,- (vijfenzeventigduizend euro) te voldoen aan de Gemeente zonder dat enige ingebrekestelling, rechterlijke tussenkomst en/of enige andere formaliteit nodig of vereist is of zal zijn, onverminderd het recht van de Gemeente nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
8. Het bepaalde in dit Artikel is van toepassing voor zover publiekrechtelijke regelgeving niet anders bepaalt.

HOOFDSTUK 4 BIJZONDERE BEPALINGEN PROJECTMATIGE WONINGBOUW

De bepalingen uit dit hoofdstuk zijn slechts geldig, indien en voor zover deze geheel of gedeeltelijk in de Koopovereenkomst door partijen uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

Artikel 4.1 ABC Bepaling

1. De Gemeente zal - naar aanleiding van een daartoe strekkend verzoek van Koper - gedurende een periode van maximaal twee maanden eraan meewerken dat gedeelten van de Onroerende Zaak, met betrekking tot de door de Koper op de Onroerende Zaak te realiseren Woningen (waaronder begrepen appartementen/ appartementsrechten), rechtstreeks en bij afzonderlijke notariële akten worden geleverd aan de Verkrijgers van Koper, dit ter uitvoering van de Koopovereenkomst als ook de tussen Koper (als vervreemder) en zijn verkrijgers (als koper) gesloten of te sluiten koop-aannemingsovereenkomsten.
2. De in lid 1 van dit Artikel vermelde medewerking wordt verleend onder de volgende voorwaarden:
 - a. Koper garandeert jegens de Gemeente de correcte en volledige nakoming van de bouwplicht als bedoeld in Artikel 3.2;
 - b. de koopovereenkomsten tussen Koper (als vervreemder) en de Verkrijgers worden gesloten onder volledige verantwoordelijkheid van Koper;
 - c. Koper vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van de Verkrijgers en diens rechtsopvolgers;
 - d. de kettingbedingen als bedoeld in Artikel 2.17 zullen worden opgelegd in de akten van levering als bedoeld in lid 1 van dit Artikel; en
 - e. de kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in Artikel 2.19 zullen worden geconstateerd in de akten van levering als bedoeld in lid 1 van dit Artikel.
 - f. de overschrijving van de Koopprijs voor het gehele Verkochte op de bankrekening ten name van de Gemeente vindt plaats in één bedrag en één betaling, waarvoor door de Gemeente één factuur wordt uitgereikt.
3. Indien het de Onroerende Zaak wordt geleverd met inachtneming van het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit Artikel, dan is Koper verplicht uiterlijk op de laatste dag van de in lid 1 van dit Artikel bedoelde periode van twee maanden:
 - a. de alsdan resterende gedeelten van de Onroerende Zaak, met betrekking tot de daarop nog niet door Koper gerealiseerde, en/ of nog niet door de Koper (aan Verkrijgers) verkochte, resterende Woningen, en/ of resterende appartementen/ appartementsrechten) van de Gemeente in eigendom te aanvaarden; en
 - b. de volledige Koopprijs (Artikel 2.3) voor de gehele Onroerende Zaak in één bedrag via de derdengeldenrekening van de Notaris te betalen aan de Gemeente.

Artikel 4.2 Terreingebruikersovereenkomst

Indien de Koper in verband met de door hem, op de Onroerende Zaak, te realiseren Woningen/ Bebouwing zoals genoemd in de Koopovereenkomst, tijdelijk gebruik wenst of dient te maken van percelen grond die eigendom zijn van de Gemeente, is hij verplicht om tijdig maar uiterlijk voor aanvang van

de realisatie van de van deze Woningen/ bebouwing met de Gemeente een Terreingebruiksovereenkomst te sluiten, onder gemeentelijke voorwaarden.

Gedaan te Groningen in de collegevergadering van 10 december 2024,

*De burgemeester,
Mirjam van 't Veld*

*De secretaris,
Christien Bronda*