

Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Aa en Hunze 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze;
gelet op artikel 160, eerste lid, sub e van de Gemeentewet;

b e s l u i t e n :

Over te gaan tot het vaststellen van de “Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Aa en Hunze 2024 (AVAH2024)” en deze van toepassing te verklaren met ingang van 1 januari 2024 onder gelijktijdige intrekking van de “Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Aa en Hunze 2006”:

Aldus besloten in de vergadering van 28 november 2023.
Het college van burgemeester en wethouders,

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

1.1 Geldigheid en inwerkingtreding

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op en maken onverbreekelijk deel uit van elke Koopovereenkomst aangaande de verkoop van onroerende zaken tussen de Gemeente Aa en Hunze en haar Koper(s) waarin zij uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard
2. In de Koopovereenkomst kan van deze algemene verkoopvoorwaarden worden afgeweken en/of kunnen nadere bepalingen worden opgenomen.
3. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van het College van burgemeester en wethouders van 28 november 2023 en treden in werking op 1 januari 2024.
4. De algemene verkoopvoorwaarden zijn niet van toepassing op de gevallen, waarin vóór de inwerkingtreding door het College van burgemeester en wethouders reeds een aanbieding tot verkoop van een Onroerende Zaak is gedaan of overeenstemming over de verkoop van een Onroerende Zaak is bereikt. In dat geval gelden de Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Aa en Hunze van d.d. 21 februari 2006.

1.2 Citeertitel

De algemene verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel “Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken Gemeente Aa en Hunze 2024” of verkort als “AVAH2024”.

1.3 Definities

1. Definities worden aangeduid met een hoofdletter. Voor zover onderstaande definities zijn opgenomen in bepalingen van de AVAH2024 die door middel van een kettingbeding of kwalitatieve verplichting worden doorgelegd aan opvolgende Kopers, dienen deze definities eveneens (door middel van een kettingbeding) te worden doorgelegd.
2. In de AVAH2024 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Aa en Hunze wordt verstaan onder:

AVAH2024:

Deze bepalingen van de Gemeente Aa en Hunze zoals op 28 november 2023 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Aa en Hunze die bestemd zijn om te gelden bij Gemeentelijke verkoopovereenkomsten.

Bankgarantie:

Een onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie, afgegeven door een in Nederland gevestigde bank in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht die te goeder naam en faam bekend staat, die de bank verplicht om op eerste afroep van de Gemeente het bedrag uit te keren waarvoor de garantie is gesteld.

Bedrijfswoning:

Een woning in of bij een gebouw dat bestemd is voor een ingevolge de bestemming toegelaten hoofdfunctie, niet zijnde wonen, die bewoond wordt door ten minste één persoon die werkzaam is voor de hoofdfunctie.

Omgevingsplan:

Het Omgevingsplan dat voor het betreffende gebied is of wordt vastgesteld, bestaande uit de plankaart en voorschriften alsmede de toelichting op dat Omgevingsplan en het eventueel bij het Omgevingsplan behorende toetsingsplan.

Bouwplan:

Een plan voor bebouwing en inrichting van de Onroerende Zaak dat is omschreven in en voldoet aan het bepaalde in de Koopovereenkomst.

Bouwterrein:

Een perceel grond dat bestemd is om te worden bebouwd.

BW:

Burgerlijk Wetboek.

Commissie:

De commissie bereidt de besluiten van de Gemeenteraad voor.

Het College van burgemeester en wethouders:

College van B&W van de Gemeente Aa en Hunze.

Eigendomsoverdracht:

De eigendomsovergang van een Onroerende Zaak door inschrijving van de akte van levering in de openbare registers.

Feitelijke levering:

De feitelijke terbeschikkingstelling van de verkochte Onroerende Zaak als bedoeld in artikel 7:9 BW.

Gemeente:

Het College van burgemeester en Wethouders van de gemeente Aa en Hunze.

Goedkope Koopwoning:

Een goedkope koopwoning is een woning met een relatief lage VON-prijs. Jaarlijks wordt de VON-prijs vastgesteld middels de Nota Grondprijzenbrief.

Ingebrekestelling:

Een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.

Ingebruikneming:

Het moment waarop de Koper voor het eerst feitelijk over de Onroerende Zaak beschikt na Notarieel Transport door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te (doen) voeren of er een afrastering omheen te (doen) zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek geldt niet als Ingebruikneming.

Juridische levering:

Het vervullen van de voor Eigendomsoverdracht vereiste formaliteiten als bedoeld in artikel 3:89 BW (ondertekening van de Notariële Akte en inschrijving daarvan in de openbare registers).

Koopovereenkomst:

De op schrift gestelde, tot levering verplichtende en door Partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop van één of meer onroerende zaken met het daarin van toepassing verklaarde deel van de AVAH2024.

Koopprijs:

De overeengekomen prijs voor de verkochte Onroerende Zaak, zoals vermeld in de Koopovereenkomst.

Koper:

De natuurlijke perso(o)n(en) en/of rechtsperso(o)n(en) die als zodanig staan vermeld in de Koopovereenkomst.

Maatschappelijke voorzieningen:

De categorie die een ideële en/of publieke functie c.q. bestemming dient en waarbij de beoogde activiteiten zonder winst oogmerk plaatsvindt.

Notariële Akte:

De voor Eigendomsoverdracht vereiste, door de Notaris op schrift gestelde akte van levering.

Notarieel Transport:

Het passeren van de Notariële Akte bij de Notaris ter uitvoering van de Koopovereenkomst.

Notaris:

De Notaris die in opdracht van Koper en/of de Gemeente de notariële werkzaamheden verricht.

Nutsvoorzieningen:

Water en elektra (ongeacht de wijze van opwekking of winning daarvan), riolering alsmede kabelaan-sluitingen voor gebruik van o.a. radio, televisie, telefoon, fax en internet, inclusief bijbehorende netwerk en/of randapparatuur.

Omgevingsvergunning:

Een vergunning ten behoeve van het bouwen van een bouwwerk krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Onroerende Zaak:

Het perceel dan wel de percelen grond, inclusief eventuele opstallen, of opstallen, zoals nader aangeduid in de Koopovereenkomst, die het voorwerp van de Koopovereenkomst vormen.

Partijen/Partij:

De Gemeente en de Koper/De Gemeente of de Koper.

Raad:

De gemeenteraad van de Gemeente Aa en Hunze.

Sociale Huurwoning:

Een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag.

Vervreemden:

Onder andere verkoop (juridische of economische Eigendomsoverdracht), bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel, verhuur, pacht en ingebruikgeving.

Vervroegde Ingebruikneming:

Ingebruikneming van de Onroerende Zaak voordat Notarieel Transport heeft plaatsgevonden.

Voltooid en Gebruiksklaar:

Onder voltooid en gebruiksklaar moet worden verstaan dat de woning zonder het treffen van nadere voorzieningen en het verrichten van aanvullende (bouwkundige) werkzaamheden geschikt is voor bewoning.

1.4 Totstandkoming Koopovereenkomst

In het geheel komt geen -ook geen voorwaardelijke- overeenkomst tot stand zolang door of namens het College van burgemeester en wethouders niet is besloten om de desbetreffende overeenkomst aan te gaan. Het besluit tot het aangaan van de Koopovereenkomst wordt niet eerder genomen dan nadat die overeenkomst door of namens de Koper is ondertekend. Op het moment dat vervolgens door of namens het College van burgemeester en wethouders wordt besloten die Koopovereenkomst aan te gaan, komt deze tot stand. Het College van burgemeester en wethouders kan dit besluit ter voorafgaande goedkeuring voorleggen aan de Commissie en eventueel de Raad.

1.5 Hoofdelijkheid

Indien in de Koopovereenkomst/of akte meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als Koper staat genoemd, dan zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de Koopovereenkomst voortvloeien.

1.6 Overdracht van rechten

1. Het is Partijen niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente de uit de Koopovereenkomst voortvloeiende rechten en plichten aan derden over te dragen, zolang de Juridische levering van de Onroerende Zaak niet heeft plaatsgevonden. De Gemeente kan aan de door haar te verlenen toestemming voorwaarden verbinden, waaronder in elk geval de voorwaarde dat de (rechts)persoon, die in de rechten van Koper treedt, ook alle verplichtingen, die voor Koper uit de Koopovereenkomst voortvloeien, op zich zal moeten nemen als eigen verplichtingen. In dat geval is Koper pas van zijn verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst jegens de Gemeente ontheven, nadat voornoemde (rechts)persoon zich onherroepelijk tegenover de Gemeente heeft verbonden voornoemde verplichtingen na te zullen komen. Overtreding door Koper van het in dit lid opgenomen verbod geldt als ontbindende voorwaarde -met terugwerkende kracht en goederenrechtelijke werking - voor de Koopovereenkomst, zodat in die situatie (in ieder geval) geldt dat de Gemeente niet verplicht is aan de (rechts)persoon, die in de rechten van Koper is getreden, de Onroerende Zaak juridisch te leveren.
2. Koper verbeurt voor iedere niet-nakoming van de verplichtingen in dit artikel na Ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete als bedoeld in artikel 1.8 (Niet-nakoming van verplichtingen/boetebepaling) van deze AVAH2024.

1.7 Faillissement en beslag

1. Indien de Koper voor de datum van Notarieel Transport in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling, faillissement of gerechtelijke schuldsanering van de Koper is aangevraagd of in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap alsmede wanneer er executoriaal beslag op zaken en vermogensrechten van de Koper wordt gelegd, is de Gemeente bevoegd de Koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige Ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. De Gemeente is in dat geval op grond van artikel 3.18 (Zekerheidsstelling) van deze AVAH2024 gerechtigd de waarborgsom te behouden dan wel de Bankgarantie in te roepen.
2. Indien zich één van de situaties voordoet zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel en de Onroerende Zaak op dat moment door de Koper vervroegd in gebruik is genomen, dan is de Koper na een eerste verzoek daartoe door de Gemeente verplicht de Onroerende Zaak onverwijld weer in de macht van de Gemeente terug te brengen, in de oorspronkelijk staat waarin deze zich bevond bij Vervroegde Ingebruikneming van de Onroerende Zaak. Reeds betaalde gedeelten van de Koopprijs zullen worden gerestitueerd tot 90% (negentig procent) van de Koopprijs.

1.8 Niet-nakoming van verplichtingen/boetebepaling

1. De Koper verbeurt zonder rechterlijke tussenkomst bij niet-, niet tijdige- of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de Koopovereenkomst en/of op de Koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AVAH2024, na Ingebrekestelling en na verloop van

- de daarin gestelde termijn waarin niet, niet tijdig of niet behoorlijk is nagekomen, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10% (tien procent) van de
2. Koopprijs, met een minimum van € 5.000,-, (vijfduizend euro) tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig ander artikel van de Koopovereenkomst dan wel van de AVAH2024 afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boetebepaling van toepassing is. Naast de boete behoudt de Gemeente het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel, behoudt de Gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit de Koopovereenkomst en/of op de Koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AVAH2024 recht op nakoming te vorderen of de Koopovereenkomst (gedeeltelijk) te ontbinden.
 3. Artikel 2.10 (Kettingbeding en derdenbeding) is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

1.9 Publiekrechtelijke bevoegdheden

1. De inhoud van de Koopovereenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens de Koopovereenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Koper en/of door de Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.
2. Evenmin zal de inhoud van de Koopovereenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor zover deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Koopovereenkomst is overeengekomen, of op onderdelen daarvan wettelijk is vereist. Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Koopovereenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Koper en/of door de Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.

1.10 Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob)

Het is de (beoogde) Koper bekend dat de Gemeente een eigen Bibob-onderzoek kan doen naar de integriteit van de (beoogde) Koper dan wel het Landelijk Bureau Bibob (LBB) om een advies kan vragen over de integriteit van de (beoogde) Koper met wie een vastgoedtransactie wordt of is aangegaan, alvorens een beslissing wordt genomen over het aangaan van een vastgoedtransactie, een en ander ter beoordeling door de Gemeente.

1.11 Woonplaatskeuze

1. Koper kiest woonplaats op het in de Koopovereenkomst daartoe aangegeven adres.
2. Indien Koper geen werkelijke of gekozen woon- of vestigingsadres in Nederland heeft, wordt hij geacht met betrekking tot de koop woonplaats te kiezen ten kantore van de in artikel 2.4 van deze AVAH2024 bedoelde Notaris.

1.12 Geschillenregeling, toepasselijk recht

1. Eventuele geschillen die ontstaan naar aanleiding van de Koopovereenkomst van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die geschillen die slechts door één van Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Noord-Nederland. Voordat Partijen hiertoe overgaan proberen zij eerst met elkaar tot een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing te komen.
2. Op de Koopovereenkomst en deze AVAH2024 is Nederlands recht van toepassing.

1.13 Termijnen

Op alle in de Koopovereenkomst en deze AVAH2024 genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

HOOFDSTUK 2 ALGEMENE BEPALINGEN KOOP

2.1 Uitgiftetekening/over- en ondermaat

1. Van elke Koopovereenkomst maakt een verkooptekening (inclusief datum en nummer) deel uit. Op de tekening staat in ieder geval de kadastrale aanduiding en de globale perceeloppervlakte in vierkante meters. In de Koopovereenkomst wordt deze tekening met een nummer aangeduid.
2. Verschil tussen de werkelijke grootte van de Onroerende Zaak, die zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster en de grootte die in de Koopovereenkomst en op de daarbij behorende verkooptekening is aangegeven, wordt niet verrekend tenzij het verschil groter is dan 5% (vijf procent) van de in de Koopovereenkomst genoemde oppervlakte en het te verrekenen bedrag minimaal € 750,- (zevenhonderdvijftig euro) bedraagt. De verrekening zal enkel geschieden, indien de Koper dan wel de Gemeente binnen 3 (drie) maanden nadat de Koper dan wel de Gemeente

door het Kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting daartoe schriftelijk verzoekt.

2.2 Kadastrale aanwijzing en uitmeting

1. Partijen geven op grond van artikel 104 van de Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om de Onroerende Zaak en de eventueel te vestigen zakelijke rechten te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting door het Kadaster. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door Partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.
2. De Koper machtigt de Gemeente om de kadastrale uitmeting van de Onroerende Zaak en van de eventueel te vestigen zakelijke rechten aan het Kadaster te verzorgen.
3. De kosten voor de kadastrale aanwijzing(en) en uitmeting(en) zijn voor rekening van de Koper.
4. Tot het moment van vaststelling van de definitieve kadastrale grenzen van de Onroerende Zaak en de eventueel te vestigen zakelijke rechten in het Kadaster, is artikel 2.10 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AVAH2024 van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

2.3 Betaling Koopprijs

1. De door Koper verschuldigde Koopprijs is vermeld in de Koopovereenkomst.
2. Koper dient de Koopprijs inclusief de eventueel daarover verschuldigde BTW, op de datum van Juridische Levering te hebben voldaan aan de Gemeente of aan de Notaris voor wie de Notariële Akte wordt ondertekend.
3. Indien de Koopprijs niet binnen de onder lid 2 gestelde termijn is ontvangen, is de wederpartij in verzuim. In dat geval zal over de Koopprijs, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder Ingebrekestelling, over de periode vanaf de datum waarop het verzuim intreedt tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn, waarbij de Gemeente eenzijdig het recht heeft de Koopovereenkomst bij aanschrijving te ontbinden en de grond ter vrije beschikking te houden.

2.4 Notarieel Transport en aanvaarding

1. De Notariële Akte wordt ondertekend binnen drie (3) maanden na de ondertekening van de Koopovereenkomst.
2. De keuze van de Notaris ligt in geval van koop tegen kosten Koper bij Koper (bij voorkeur een Notaris die gevestigd is in de Gemeente Aa en Hunze). Indien de Koper geen Notaris aanwijst, dan zal de Notaris worden aangewezen door de Gemeente. In geval van koop vrij op naam ligt de keuze van de Notaris bij de Gemeente.
3. De Gemeente zal de Koper in de Notariële Akte kwijting verlenen voor betaling van de door Koper verschuldigde bedragen.
4. De Koper aanvaardt de Onroerende Zaak bij ondertekening van de akte van levering. Vanaf dat moment is het risico van de Onroerende Zaak voor de Koper, heeft de Koper het genot van de Onroerende Zaak en is de Koper bevoegd om over de Onroerende Zaak te beschikken.
5. 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 1.8 (Niet-nakoming van verplichtingen/boetebepaling) van de AVAH2024.

2.5 Staat van overdracht, bijzondere lasten en beperkingen

1. De Onroerende Zaak zal op de datum van het passeren van de Notariële Akte, of als dat eerder is op de datum van Ingebruikneming zoals bedoeld in artikel 2.7 (Vervroegde Ingebruikneming), worden afgeleverd door de Gemeente en aanvaardt door de Koper, in de staat waarin het zich op dat moment bevindt.
2. Voor zover in de Koopovereenkomst niet anders is bepaald, geldt het volgende:
 - a. de Gemeente is bevoegd tot levering van de Onroerende Zaak.
 - b. de Onroerende Zaak is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
 - c. voor de Gemeente bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
 - d. aan de Gemeente is niet bekend dat de Onroerende Zaak is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5, noch in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;

- e. aan de Gemeente is niet bekend, dat de Onroerende Zaak onderhevig is aan Gemeentelijke en/of niet Gemeentelijke beperkingen als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.
- f. de Gemeente zal de Onroerende Zaak leveren vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

2.6 Kosten, lasten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot het Vervreemden alsmede die met betrekking tot het Notarieel Transport en de Vervroegde Ingebruikneming, waaronder begrepen de verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, de kosten voor het opmaken van de Notariële Akte en van de kadastrale meting, de inschrijvingskosten van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers, de onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn, in geval van kosten Koper, voor rekening en risico van de Koper. In geval van koop vrij op naam zijn deze kosten voor rekening van de Gemeente.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de Onroerende Zaak worden geheven, komen met ingang van de datum van Notarieel Transport of, indien hiervan sprake is, op de datum van Vervroegde Ingebruikneming, voor rekening en risico van de Koper.

2.7 Vervroegde Ingebruikneming

1. Het is de Koper niet toegestaan om de Onroerende Zaak in gebruik te nemen voordat het Notarieel Transport, als bedoeld in artikel 2.4 van de AVAH2024, heeft plaatsgevonden, tenzij de Koper daarvoor vooraf schriftelijke, privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente heeft verkregen. Publiekrechtelijke toestemming, zoals het verlenen van een Omgevingsvergunning, geldt niet als de hiervoor bedoelde toestemming.
2. Een verzoek tot Vervroegde Ingebruikneming dient minimaal tien (10) werkdagen voor de beoogde Vervroegde Ingebruikneming schriftelijk en gemotiveerd te worden ingediend. Indien de Gemeente toestemming verleent, dan zal de Gemeente hieraan nadere voorwaarden verbinden. Eén van de voorwaarden is dat de Koper voor de Vervroegde Ingebruikneming de volledige Koopprijs heeft voldaan.
3. De Onroerende Zaak is voor rekening en risico van de Koper met ingang van de datum van Vervroegde Ingebruikneming en de Koper aanvaardt de Onroerende Zaak in de staat waarin deze zich op dat moment bevindt.
4. De Koper dient er rekening mee te houden dat het vervroegd in gebruik nemen van de Onroerende Zaak juridische, financiële en/of fiscale gevolgen kan hebben. Deze komen geheel voor rekening en risico van de Koper.

2.8 Overdracht aanspraken

1. Alle aanspraken die de Gemeente ten aanzien van de Onroerende Zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op Koper per het tijdstip van ondertekening van de Notariële Akte, tenzij de Feitelijke levering op een eerder tijdstip plaatsvindt, in welk geval de overdracht van aanspraken per dat tijdstip plaatsvindt. De Gemeente is met betrekking tot het vorenstaande niet tot vrijwaring verplicht.
2. De Gemeente verplicht zich de haar bekende dienaangaande gegevens aan Koper te verstrekken. Koper zal eerst na de (Feitelijke) levering van de Onroerende Zaak bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstellingen door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend. De Gemeente is tevens verplicht - voor zover zij daarover beschikt - (garantie)bewijzen die met betrekking tot de Onroerende Zaak mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.

2.9 Gedoogplicht

1. Koper is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven de Onroerende Zaak voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals o.a. aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke) worden aangebracht, onderhouden, verwijderd, en/of vernieuwd. De Gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het gedogen.
2. Het aanbrengen, onderhouden, verwijderen en/of vernieuwen van deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen zal door de Gemeente plaatsvinden na overleg met de koper.
3. Koper is verplicht al hetgeen ingevolge het eerste lid van dit artikel is aangebracht, niet te beschadigen en bevestigd te laten.
4. Koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige voorzieningen, omschreven in het eerste lid, die de Gemeente dan wel de eigenaren van die voorzieningen noodzakelijk achten.

5. Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige voorzieningen, bedoeld in het eerste lid van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
6. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor door derden veroorzaakte schade die voortvloeit uit de in dit artikel vastgelegde gedoogplicht.
7. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van de Koper dient te komen zal door de Gemeente, naar keuze van de Koper, op kosten van de Gemeente worden hersteld of aan de Koper worden vergoed.
8. Artikel 2.11 (Kwalitatieve verplichting) van de AVAH2024 is op dit artikel van toepassing.

2.10 Kettingbeding en derdenbeding

1. De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om de daartoe aangewezen artikelen in de Koopovereenkomst en de van toepassing verklaarde artikelen uit de AVAH2024 bij vervreemding van de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende artikelen woordelijk op te nemen in de Notariële Akte, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,- (vijftigduizend euro) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 van dit artikel is bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, dat ook de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 van dit artikel opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt gerechtigde(n). Iedere opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

2.11 Kwalitatieve verplichting

1. De in de Koopovereenkomst en in de AVAH2024 daartoe aangewezen artikelen rusten als kwalitatieve verplichting op de Onroerende Zaak en gaan van rechtswege over op degene(n) die de Onroerende Zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Onroerende Zaak zal/zullen verkrijgen, mede gebonden zal/zullen zijn.
2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 BW als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

HOOFDSTUK 3 OVERIGE BEPALINGEN KOOP

In de Koopovereenkomst wordt aangegeven welke artikelen uit hoofdstuk 3 niet van toepassing zijn.

3.1 Bouwrijpe staat

1. De Onroerende Zaak wordt door de Gemeente in bouwrijpe staat aan de Koper geleverd.
2. Bouwrijp wil zeggen dat het verkochte geschikt is voor het realiseren van het Bouwplan, en daarvoor, voor zover van toepassing;
 - a. is ontdaan van bebouwing, en andere boven- en ondergrondse obstakels en het puin en andere bouwresten zoveel mogelijk zijn verwijderd;
 - b. is ontgraven, geëgaliseerd en op een vooraf door of vanwege de Gemeente te bepalen peil gebracht;
 - c. de niet-te-handhaven bomen zijn gerooid en de boomstronken tot een halve meter onder het maaiveld verwijderd;
 - d. de eventueel aanwezige sloten en watergangen zijn gedempt, behoudens voor zover specifiek anderszins is bepaald;
 - f. alle van toepassing zijnde (bouw)wegen zijn aangelegd, zodat de Onroerende Zaak bereikbaar is;
 - g. voorzien of uiterlijk vóór voltooiing van de bouw te voorzien van hoofdstelsels van openbare nuts- en communicatievoorzieningen, ten aanzien waarvan het volgende nader wordt bepaald:
 - riolering: de Gemeente draagt zorg voor de aanleg van een rioleringsstelsel in het openbaar gebied met aansluitmogelijkheid ten behoeve van het op het Bouwterrein te realiseren Bouwplan. Ten aanzien van de afvoer van hemelwater zal de Gemeente bepalen dat hemelwater in de bodem dient te infiltreren dan wel moet worden geloosd op een infiltratievoorziening of door middel van een bovengrondse afvoer (gootje) op open water dan wel op een in- of langs de openbare weg aanwezige afvoervoorziening.

Aansluiting op de riolering vindt plaats op aanvraag onder de Gemeentelijke condities en tegen de daarop van toepassing zijnde tarieven voor leges en aansluitkosten. Bij de verkoop van particuliere woningbouwkavels zijn deze kosten inbegrepen in de koopsom van de kavel;

- (overige) nuts- en communicatievoorzieningen: met betrekking tot de door de nutsbedrijven uit te voeren werkzaamheden en tarieven, alsmede met betrekking tot het tijdstip waarop de door hen te leveren diensten beschikbaar zullen zijn, zijn de voorwaarden van toepassing zoals deze door de betreffende nutsbedrijven zijn of worden vastgesteld. De Gemeente is geen partij waar het betreft deze (overige) nuts- en communicatievoorzieningen.

3. Vanwege specifieke omstandigheden kan een andere, afwijkende definitie van bouwrijpe staat gelden dan als in lid 2 aangegeven. In de Koopovereenkomst zal dan beschreven worden wat in dat geval onder bouwrijpe staat wordt verstaan.

3.2 Draagkracht en kwaliteit van de ondergrond

1. Koper wordt geacht ermee bekend te zijn dat in het kader van het bouwrijp maken van het Bouwterrein door of namens de Gemeente werkzaamheden zijn uitgevoerd van verschillende aard, waaronder werkzaamheden in de sfeer van ontgraving, aanvulling en ophoging van de grond. Als gevolg van deze werkzaamheden kan er plaatselijk sprake zijn van een geroerde ondergrond die bij de toekomstige bebouwing van invloed kan zijn op de funderingsdiepte c.q. de wijze van fundering. Ook kan sprake zijn van lichte funderingsresten, gedempte putten en/of waterlopen en dergelijke, alsmede van eigenschappen van de bodem, die verband houden met de natuurlijke gesteldheid daarvan en die voor de bebouwing van het terrein van betekenis kunnen zijn.
2. Onverminderd het bepaalde in lid 1 is de Gemeente niet aansprakelijk voor mogelijk door Koper of diens rechtsopvolger(s) te maken (meer)kosten, die verband houden met de draagkracht en de natuurlijke gesteldheid van de bodem, ofwel met de mogelijke, in het vorige artikellid genoemde, gevolgen van de werkzaamheden die in het kader van het bouwrijp maken zijn uitgevoerd.

3.3 Sonderingsonderzoek

Indien de Koper een sonderingsonderzoek wil laten verrichten teneinde kennis te verkrijgen van de draagkracht van de bodem van de Onroerende Zaak, dan doet de Koper dit voor eigen rekening en risico. De Koper stemt dit voorafgaand aan het sonderingsonderzoek af met de Gemeente.

3.4 Bodemkwaliteit en milieukundig onderzoek

1. In opdracht en voor rekening van de Gemeente is voor het Notarieel Transport een verkennend bodemonderzoek verricht omtrent de aanwezigheid van niet aanvaardbare of voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke stoffen in de bodem van de Onroerende Zaak. Op basis van de uitslag van dit bodemonderzoek zal moeten blijken dat de bodem van de Onroerende Zaak geschikt is voor het doel waarvoor zij wordt verkocht. De resultaten van het bodemonderzoek worden vermeld in de Koopovereenkomst en de Koper heeft recht op inzage van de rapportage van het bodemonderzoek.
2. Als voor het Notarieel Transport, of voor de Ingebruikneming van de Onroerende Zaak zoals bepaald in artikel 2.7 (Vervroegde Ingebruikneming) van de AVAH2024, blijkt dat er voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard aanwezig zijn in de bodem van de Onroerende Zaak, met als gevolg dat niet kan worden verklaard dat de bodem van de Onroerende Zaak geschikt is voor het voorgenomen gebruik en van de Koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij zonder sanering de Onroerende Zaak aanvaardt, dan heeft iedere Partij eenzijdig het recht de Koopovereenkomst schriftelijk te ontbinden en komt de Onroerende Zaak weer ter vrije beschikking van de Gemeente, zonder enige gehoudenheid tot schadevergoeding aan de Koper.
3. Onder voor het milieugevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden (in ieder geval) niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, stobben van bomen of struiken en/of de aanwezigheid van omstandigheden die de draagkracht van de Onroerende Zaak beïnvloeden.
4. Het feit dat uit het bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik, geeft geen garantie dat de kwaliteit van de bodem zodanig is dat deze als schone grond kan worden afgevoerd. De Koper moet er voor eigen rekening en risico voor zorgen dat grondafvoer en/of verwerking van de grond uit de Onroerende Zaak op milieu hygiënisch verantwoorde wijze en conform de geldende wet- en regelgeving plaatsvindt.
5. Vanaf het moment van risico overgang van de Onroerende Zaak zoals bepaald in artikel 2.4 (Notarieel Transport en aanvaarding) van de AVAH2024, of vanaf de eerdere Ingebruikneming van de Onroerende Zaak zoals bepaald in artikel 2.7 (Vervroegde Ingebruikneming) van de AVAH2024, gaat tevens het volledige risico voor wat betreft bodemverontreiniging over naar de Koper. De

Koper vrijwaart derhalve de Gemeente van iedere aansprakelijkheid in het kader van eventuele, na risico overgang van de Onroerende Zaak, gebleken bodemverontreiniging. De Gemeente is niet aansprakelijk voor, en niet gehouden tot, sanering van een na risico overgang gebleken bodemverontreiniging, tenzij de Koper aantoont dat deze bodemverontreiniging reeds op het moment van de risico overgang in de Onroerende Zaak aanwezig was en ook onder de op dat moment geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van (ernstige) bodemverontreiniging met een urgentie om te saneren.

6. De Koper zal de Gemeente niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad kunnen aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de Onroerende Zaak, dan wel tot vergoeding van de kosten die de Koper moet maken, als gevolg van een wijziging van de bestemming van de Onroerende Zaak naar een meer gevoelige bestemming, waardoor (aanvullende) sanering noodzakelijk is.

3.5 Opstalrecht voor kabels en leidingen

1. Ten laste van een daartoe op de bij de Koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de Onroerende Zaak en ten behoeve van de in de Koopovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een Opstalrecht, inhoudende het recht om (nuts)voorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
2. De kosten van het vestigen van het opstalrecht zijn voor rekening van de Koper.

3.6 Bebouwing

1. De Koper is verplicht om binnen een jaar na datum van ondertekenen van de Notariële Akte met de bebouwing van de Onroerende Zaak - waaronder niet is begrepen het grondwerk - een aanvang te maken en om vervolgens de bouw in een voor betreffende bouw normaal tempo voort te zetten. Indien daartoe aanleiding bestaat kunnen Burgemeester en Wethouders deze termijn op schriftelijk verzoek van de Koper verlengen.
2. Binnen drie jaar na datum van het ondertekenen van de Notariële Akte moet de op de Onroerende Zaak te stichten bebouwing Voltooid en Gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat kunnen Burgemeester en Wethouders deze termijn op schriftelijk verzoek van de Koper verlengen.
3. Indien de Koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in lid 1 en/of lid 2, is de Koper aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100,- (zegge: honderd euro) voor iedere dag dat de desbetreffende termijn wordt overschreden (een gedeelte van een dag wordt voor een gehele dag gerekend), onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding en de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.
4. Zolang de te stichten bebouwing niet is Voltooid en Gebruiksklaar is mag de Koper de Onroerende Zaak niet zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders Vervreemden en/of bezwaren. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor de vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming vereist. De in dit lid bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige Onroerende Zaak geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de Koopovereenkomst genoemde Koper en een derde gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde Koper zich tegenover die derde verplicht, de in de Koopovereenkomst genoemde opstallen te bouwen. Het in de vorige volzin gestelde ten aanzien van de toestemming, geldt uitsluitend voor de in de Koopovereenkomst genoemde Koper en gaat niet over op diens rechtsopvolgers. Het bepaalde in dit lid is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.

3.7 Teruglevering Onroerende Zaak

1. Als de bebouwing uiterlijk 6 maanden na verloop van de in artikel 3.6 lid 1 en lid 2 genoemde termijnen niet is aangevangen danwel Voltooid en Gebruiksklaar is, is de Koper verplicht om, indien de Gemeente dat vordert, aan de Gemeente de Onroerende Zaak binnen de door de Gemeente gestelde termijn terug te leveren.
2. De terug levering van de Onroerende Zaak aan de Gemeente zal geschieden tegen restitutie door de Gemeente aan de Koper van 90% (negentig procent) van de alsdan geldende grondwaarde met een maximum van 90% (negentig procent) van de door de Koper voor de desbetreffende Onroerende Zaak betaalde Koopprijs. In de Koopovereenkomst kan de Gemeente een ander percentage opnemen. De alsdan geldende grondwaarde wordt bepaald door een door de Gemeente aan te wijzen, onafhankelijke taxateur. De Gemeente is over de restitutie geen indexering of rentevergoeding verschuldigd. Alle kosten verband houdende met de teruglevering, waaronder de notariële kosten en de verschuldigde belastingen, zijn voor rekening en risico van de Koper.
3. De Onroerende Zaak zal bij teruglevering worden overgedragen in de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin deze zich bevond bij Notarieel Transport dan wel bij Vervroegde Ingebruikneming. De Koper kan de Gemeente verzoeken om de Onroerende Zaak terug te nemen in een gewijzigde feitelijke, juridische en fiscale staat ten opzichte van het Notarieel Transport dan wel de Vervroegde

Ingebruikneming. Indien de Gemeente toestemming verleent, kan zij daaraan (financiële) voorwaarden verbinden.

4. Indien de Koper de Onroerende Zaak niet binnen door de Gemeente gestelde termijn heeft teruggebracht in de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin deze zich bevond bij Notarieel Transport, dan zal de Gemeente daartoe overgaan. De Koper zal daarbij aan de Gemeente de eventuele kosten en schade vergoeden die de Gemeente maakt en lijdt door de veranderde toestand van de Onroerende Zaak ten opzichte van de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin de Onroerende Zaak zich bevond op de datum van Notarieel Transport dan wel bij Vervroegde Ingebruikneming. De hiervoor bedoelde kosten en schade kunnen onder meer bestaan uit de kosten van sloop van reeds door de Koper gerealiseerde bebouwing, fiscale kosten of de daartoe uitgevoerde voorbereidingswerkzaamheden. Deze kosten en schade zullen worden verrekend met het te restitueren bedrag als benoemd in lid 2 van dit artikel.

3.8 Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop

1. De Koper verplicht zich de op de Onroerende Zaak te bouwen c.q. gebouwde woning gedurende 3 (drie) achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de woning, uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen. In het geval van een te bouwen Goedkope Koopwoning bedraagt de duur van de bewoningsplicht 5 (vijf) achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de woning. In specifieke situaties kan de Gemeente hiervan afwijken.
2. Het is de Koper gedurende de in lid 1 van dit artikel gestelde termijn niet toegestaan om de woning en/of de Onroerende Zaak te Vervreemden. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hier niet onder begrepen.
3. De termijn zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel vangt aan op de datum waarop de Koper (met zijn eventuele gezinsleden) als bewoner(s) van het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen is ingeschreven.
4. Het bepaalde in lid 1 en lid 2 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
 - a. overlijden van de Koper of één van zijn gezinsleden;
 - b. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - c. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.
5. De Gemeente kan na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 2 van dit artikel. Ontheffing wordt verleend, mits de Koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen overlegt, in het geval van:
 - a. verandering van werkkring van de Koper of van diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. ontbinding van het huwelijk van de Koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap;
 - c. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de Koper of één van zijn gezinsleden. Aan de ontheffing kan door de Gemeente nadere voorwaarden worden verbonden.
6. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel is de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 50.000,- (vijftigduizend euro).
7. De in het voorgaande lid bedoelde boete moet worden voldaan binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende mededeling door de Gemeente, doch in ieder geval uiterlijk op het tijdstip dat de Onroerende Zaak en/of de daarop te bouwen c.q. gebouwde woning aan derden in juridische of economische eigendom zal worden overgedragen dan wel zal worden bezwaard met een persoonlijk of beperkt zakelijk recht (m.u.v. het recht van hypotheek).
8. De Notaris, belast met de vervreemding van de Onroerende Zaak en/of van de daarop te bouwen c.q. gebouwde woning binnen de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn, dient bij de Gemeente te informeren of de in lid 5 van dit artikel bedoelde ontheffing is verleend. In het geval vorenbedoelde ontheffing niet is verleend, dient de Notaris de in de in lid 6 van dit artikel bedoelde boete bij (de Koper als) de verkopende partij in rekening te brengen en aan de Gemeente af te dragen. Voor zover nodig machtigt (de Koper als) de verkopende partij de betreffende Notaris onherroepelijk om te handelen als hiervoor omschreven.

3.9 Functiebescherming Sociale Huurwoningen

1. De Koper verplicht zich de op de Onroerende Zaak te stichten Sociale Huurwoning(en) uitsluitend te zullen gebruiken als Sociale Huurwoning(en). Het is de Koper zonder voorafgaande schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan om de te stichten woning(en) anders te gebruiken dan als Sociale Huurwoning(en).
2. Indien de Gemeente toestemming verleent, dan kan zij daaraan voorwaarden verbinden, onder andere omtrent de fasering van de omzetting en het te betalen bedrag aan de Gemeente als gevolg

van de meerwaarde van de Onroerende Zaak door deze omzetting. De meerwaarde, en daarmee het te betalen bedrag, zal worden vastgesteld door het verschil te nemen tussen de destijds in de Koopovereenkomst vermelde Koopprijs, opgehoogd met de CPI-indexering zoals vermeld in de Koopovereenkomst, en de op het moment van toestemming door de Gemeente gehanteerde grondprijzen voor soortgelijke functies c.q. bestemmingen.

3. Artikel 2.10 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AVAH2024 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel voor een periode van 20 (twintig) jaar na datum van het verlijden van de Notariële Akte tussen de Gemeente en de Koper.

3.10 Functiebescherming kavels bestemd voor Maatschappelijke voorzieningen

1. De Koper verplicht zich de op de verkochte Onroerende Zaak te stichten bebouwing uitsluitend te zullen gebruiken voor Maatschappelijke voorzieningen. Het is de Koper niet toegestaan om binnen 25 (vijfentwintig) jaar na het ondertekenen van de Notariële Akte zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente de te stichten bebouwing anders te gebruiken dan voor Maatschappelijke voorzieningen.
2. Aan de toestemming tot ander gebruik dan voor Maatschappelijke voorzieningen, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, kan de Gemeente voorwaarden verbinden omtrent het te betalen bedrag aan de Gemeente als gevolg van de meerwaarde van de Onroerende Zaak. De Koper dient schriftelijk een verzoek tot toestemming in bij de Gemeente.
3. Indien Partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over het te betalen bedrag als bedoeld in lid 2 van dit artikel, dan zal dit bedrag door drie deskundigen (waarvan de Koper en de Gemeente er ieder een aanwijzen, die gezamenlijk de derde aanwijzen) worden vastgesteld. De hiermee gemoeide kosten worden gelijkelijk door de Partijen gedeeld.
4. Artikel 2.10 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AVAH2024 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel

3.11 Ontbindende voorwaarde financiering

- a. Koper heeft het recht om de Koopovereenkomst te ontbinden, indien Koper uiterlijk op de in de Koopovereenkomst genoemde datum geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de Onroerende Zaak en de daarop te realiseren bebouwing.
- b. Koper dient van de ontbinding van de Koopovereenkomst binnen zeven dagen na de in de Koopovereenkomst genoemde datum bij aangetekende brief aan het College van burgemeester en wethouders mededeling te doen onder overlegging van schriftelijke bescheiden, waaruit blijkt dat ten minste één financiële instelling geweigerd heeft om de gevraagde financiering te verstrekken. In geval Koper de bedoelde mededeling niet binnen de genoemde termijn van zeven dagen heeft gedaan, wordt het recht om de Koopovereenkomst te ontbinden, geacht te zijn vervallen.
- c. Koper is er mee bekend dat een ontbinding op grond van het onderhavige artikel hem niet ontslaat van eventuele financiële verplichtingen jegens de Gemeente die voortvloeien uit een door de Gemeente aan hem verleende reservering, voorafgaande aan de onderhavige Koopovereenkomst.

3.12 Verbod tot verkoop aan de consument

1. Het is Koper niet toegestaan de Onroerende Zaak, daaronder begrepen de daarop aanwezige, dan wel te stichten gebouwen, te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij goederen direct aan de consument te koop worden aangeboden en/of worden geleverd.
2. In geval van overtreding van het in het vorige lid genoemde verbod zal Koper aan de Gemeente een direct opeisbare boete verbeuren van € 5.000,- (vijfduizend euro) voor elke week, of gedeelte daarvan, waarin verkoop en/of levering van goederen direct aan de consument plaatsvindt, zulks nadat Koper ter zake van de overtreding door het College van burgemeester en wethouders bij aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld, onder vermelding van de termijn, waarbinnen de geconstateerde overtreding moet zijn beëindigd.
3. Het in lid 1 bedoelde verbod is niet van toepassing, indien en voor zover het ter plaatse geldende Omgevingsplan de betreffende vorm van detailhandel toestaat, al dan niet op grond van een door de daartoe bevoegde instantie verleende vrijstelling en overigens onder de daarvoor ingevolge het Omgevingsplan en/of de verleende vrijstelling geldende voorwaarden.
4. Op hetgeen in dit artikel is bepaald, is het gestelde in artikel 2.11 (Kwalitatieve verplichting) onverkort van toepassing.

3.13 Splitsingsverbod bedrijf en Bedrijfswoning

1. Het is de Koper, nu en in de toekomst, verboden de door hem te bouwen dan wel de reeds gebouwde (Bedrijfs)woning met het daarbij behorende perceelgedeelte afzonderlijk van de rest van de Onroerende Zaak over te dragen of met enig beperkt recht te bezwaren behoudens voorafgaande schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Gemeente. Indien de Gemeente toestemming verleent, dan kan zij daar voorwaarden aan verbinden, waaronder een verhoging van de Koopprijs.

2. Bij overtreding van het in lid 1 van dit artikel genoemde vervreemdingsverbod verbeurt de Koper ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk na constatering van het feit van de zonder toestemming gerealiseerde verkoop, opeisbare boete van € 100.000,- (honderdduizend euro).
3. Artikel 2.11 (Kwalitatieve verplichting) is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

3.14 Zekerheidstelling

1. Tot zekerheid van de nakoming door Koper van zijn verplichtingen uit de Koopovereenkomst dient Koper uiterlijk binnen vier weken na het ondertekenen van de Koopovereenkomst aan de Gemeente een waarborgsom van 10% (tien procent) van de Koopprijs te voldoen. De waarborgsom houdt de Gemeente voor zichzelf en de waarborgsom wordt aangemerkt als aanbetaling op de Koopprijs. De hoogte van de waarborgsom kan, indien daar naar het oordeel van de Gemeente aanleiding toe is, door de Gemeente hoger dan genoemd percentage worden vastgesteld.
2. Koper stort de waarborgsom op het bankrekeningnummer van de Gemeente als vermeld in de Koopovereenkomst en onder vermelding van het in de Koopovereenkomst aangegeven kenmerk.
3. De waarborgsom, verminderd met eventueel verschuldigde boeten en Wettelijke Rente, wordt verrekend met de Koopprijs.
4. Indien Koper voor de Juridische levering in staat van faillissement wordt verklaard, zal de waarborgsom van rechtswege als boete zijn verbeurt.
5. In plaats van een waarborgsom kan door Koper ook een Bankgarantie worden gesteld. Deze Bankgarantie dient alsdan (i) afgegeven te zijn door een in Nederland gevestigde bankinstelling met een vergunning in de zin van de Wet op financieel toezicht (dan wel een op enig moment daarvoor in de plaats tredende publiekrechtelijke regeling), (ii) onvoorwaardelijk te zijn en ten minste voort te duren tot één maand na de Juridische levering én (iii) de clausule te bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Gemeente, ook ingeval Koper failliet wordt verklaard, het bedrag van de garantie aan de Gemeente zal uitkeren.
6. De in het vorige lid bedoelde Bankgarantie vervalt zodra Koper aan al zijn verplichtingen uit de Koopovereenkomst jegens de Gemeente heeft voldaan. De Bankgarantie zal alsdan door de Gemeente aan Koper worden geretourneerd.

3.15 Gemeenschappelijke paden

De Koper verplicht zich, indien op de Onroerende Zaak en de aansluitende en nabij gelegen niet aan de Koper verkochte percelen, gemeenschappelijke paden moeten worden aangelegd, medewerking te verlenen om ten behoeve van en ten laste van de gronden over en weer erfdienstbaarheden te vestigen van in-, uit- en doorgang naar de openbare weg over en langs de daarvoor te bestemmen gronden.

3.16 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

Ten behoeve en ten laste van de op de Onroerende Zaak te stichten opstallen, worden –voor zover nodig– door de betreffende Notaris in de akte van levering gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren/ drainagesystemen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

3.17 Bouw schade

1. De Koper is verplicht om de schade aan een gemeentelijk trottoir, berm, rijweg en/of riolering, welke is ontstaan ten gevolge van werkzaamheden of activiteiten, die verband houden met de bouw van het bouwwerk op de Onroerende Zaak, aan de Gemeente te vergoeden. Onder schade aan de riolering wordt mede verstaan verstoppingen daarvan, ook voor zover deze in gemeentegrond is gelegen.
2. De hoogte van de schadevergoeding wordt naar redelijkheid door de Gemeente vastgesteld.

3.18 Ontgraving, afvoer zand en grond

1. Alvorens door de Koper met het doen van ontgravingen in de Onroerende Zaak wordt begonnen, zullen door en voor rekening van de Koper voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van verzakkingen van (of in) de aangrenzende gebouwen, terreinen, wegen, vaarwegen, oevers en leidingen.
2. De Koper is verplicht de (zwarte) grond die vrijkomt bij de (her)inrichting van de Onroerende Zaak af te laten voeren naar een erkende verwerker voor zover die (zwarte) grond niet op voornoemde Onroerende Zaak kan worden (her)verdeeld. Alle kosten die verband houden met het transport naar en de inname door voornoemde verwerker komen geheel voor rekening van de Koper.
3. Bij overtreding van het bepaalde in lid 2 van dit artikel verbeurt de Koper ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,- (vijfentwintigduizend euro) onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente om de ongewijzigde nakoming van het bepaalde in lid 2 van dit artikel te vorderen.

3.19 Kosten van opritten

1. Ten aanzien van de verkoop van grond voor woningbouw geldt dat in de Koopsom zijn begrepen de kosten inzake het maken van één eventuele inrit, voor zover gelegen op openbare grond, tot een breedte van maximaal 4 (vier) meter.
2. Ten aanzien van de verkoop van bedrijfsterreinen geldt dat in de Koopsom zijn begrepen de kosten inzake het maken van één oprit ter breedte van 6 (zes) meter. Eventuele meerdere opritten- dit laatste alleen indien hier van de zijde van de Gemeente geen bezwaren bestaan en tot een maximale breedte van 6 (zes) meter – komen voor rekening van de Koper. Voor deze inrit(ten) dient toestemming gevraagd te worden.

3.20 Onderhoud onbebouwde terreinen

Zolang het verkochte niet is bebouwd, zal het door de Koper in een ordelijke staat worden onderhouden. Bij overtreding van het in de vorige zin bepaalde zal de Gemeente en de Koper in gebreke stellen. Vanaf de in de Ingebrekestelling vermelde datum waarvóór de overtreding ongedaan dient te worden gemaakt, is de Koper een zonder rechterlijke tussenkomst, direct opeisbare boete verschuldigd van € 100,- (honderd) euro per dag dat de overtreding voortduurt. Een gedeelte van een dag wordt voor een gehele dag gerekend.

3.21 Gebruik gemeentegronden

Gemeentelijke gronden, zoals groenstroken, wegen, voetpaden en dergelijke, mogen zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente niet als opslagterrein van bouwmaterialen, keten en andere voor het Bouwplan benodigde zaken worden gebruikt.

3.22 Stichting Waarborgfonds Koopwoningen

Voor zover op de Onroerende Zaak koopwoningen worden gebouwd die zijn bestemd om te worden verkocht, is Koper verplicht te (doen) verkopen met een SWK Garantie- en waarborgcertificaat conform de desbetreffende Garantie- en waarborgregeling(en) van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), behoudens gevallen die ingevolge de SWK-regelingen buiten het toepassingsgebied van die regelingen vallen.

3.23 Archeologie

1. Indien voorafgaand aan het tot stand komen van de Koopovereenkomst of de Juridische levering archeologisch onderzoek is uitgevoerd of, zonder een dergelijk onderzoek, nadien tijdens bouw- of andere activiteiten op, aan of in de Onroerende Zaak, niettemin archeologische monumenten/vondsten worden aangetroffen zijn alle gevolgen daarvan en hetgeen daaruit eventueel voortvloeit, daaronder begrepen stagnatie- of overige schade, voor rekening en risico van de Koper.
2. In alle gevallen van archeologische monumenten/vondsten, daaronder begrepen schatvinding (artikel 5:13 BW), geldt een wettelijke meldingsplicht voor de Koper. Onder het begrip “archeologische monumenten/vondsten” wordt verstaan de invulling die daaraan wordt gegeven in het (alsdan) vigerende Gemeentelijke beleid omtrent archeologie.
3. De Koper neemt alle (alsdan) van toepassing zijnde publiekrechtelijke voorschriften met betrekking tot archeologie in acht. Zo is het onder meer niet toegestaan om zonder of in afwijking van een vergunning (bouwactiviteiten of werkzaamheden uit te voeren die) behoudenswaardige archeologische waarden (te) verstoren of in enig opzicht (te) wijzigen.
4. Artikel 2.10 (Kettingbeding en derdenbeding) van de AVAH2024 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel

3.24 Gedogen bomen gemeentelijke grond

1. De Koper en zijn rechtsopvolgers van de Onroerende Zaak moeten gedogen dat op minder dan 2 (twee) meter vanuit de perceelsgrenzen opgaande boombeplanting aanwezig is, dan wel door de Gemeente wordt aangebracht.
2. Artikel 2.11 (Kwalitatieve verplichtingen) van de AVAH2024 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel