

Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken 2024 Gemeente Hellendoorn

Nijverdal, 16 juli 2024, kenmerk 2024-012497

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hellendoorn;

besluit:

vast te stellen de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken 2024 Gemeente Hellendoorn

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1:1 Geldigheid en citeertitel

1. Hoofdstuk 1 en 2 van deze AVV 2024 zijn van toepassing op iedere koopovereenkomst van een onroerende zaak tussen de gemeente en haar koper en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
2. De bepalingen in hoofdstuk 3 en 4 zijn enkel van toepassing als deze in de koopovereenkomst van toepassing worden verklaard.
3. Van de bepalingen in deze AVV 2024 kan expliciet worden afgeweken in de koopovereenkomst. Er kunnen ook nadere bepalingen in de koopovereenkomst worden opgenomen.
4. Bij strijdigheid tussen een bepaling zoals opgenomen in de koopovereenkomst en de AVV 2024, prevaleert de bepaling in de koopovereenkomst.
5. Deze AVV 2024 zijn vastgesteld bij besluit van het College met zaaknummer 2024-012497 van 16 juli 2024 en kunnen worden aangeduid als 'AVV 2024'.

Artikel 1.2 Definities

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

Begrip	Definitie
AVV 2024	Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken 2024
BW	Burgerlijk Wetboek
College	College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hellendoorn
Feitelijke levering	De feitelijke terbeschikkingstelling van de verkochte onroerende zaak als bedoeld in artikel 7:9 BW.
Gemeente	gemeente Hellendoorn
Ingebrekestelling	Een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.
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 Algemene Verkoopvoorwaarden.
Koopprijs	De overeengekomen prijs voor de verkochte onroerende zaak, zoals vermeld in de koopovereenkomst.
Koper	De (rechts)persoon die als zodanig vermeld staat in de koopovereenkomst, ook in enkelvoud aangeduid als sprake is van meerdere kopers.
Notariële akte	De voor eigendomsoverdracht vereiste, door de notaris op schrift gestelde akte van levering.
Onroerende zaak	De grond en de eventueel zich daarop/daarin bevindende opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen.
Openbare voorzieningen	De voorzieningen die getroffen dienen te worden teneinde de afwatering van hemelwater te reguleren alsmede o.a. straatnaamborden, schakelkasten, armaturen, kabels, leidingen en dergelijke.
Partijen/partij	- De gemeente en de koper; - De gemeente; - De koper.
Personenvennootschap	De maatschap en haar afgeleide vormen, de v.o.f. en c.v.
Verkochte	De onroerende zaak dan wel onroerende zaken, inclusief eventuele opstallen, of opstallen, zoals nader aangeduid in de koopovereenkomst, die het voorwerp van de koopovereenkomst vormen.
Wettelijke rente	De rente zoals bepaald in artikel 6:119 BW bij consumententransacties en 6:119a BW bij handels-transacties.

Hoofdstuk 2: Algemene bepalingen verkoop van onroerende zaken

Artikel 2.1 Geldigheid

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij elke overeenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente en haar koper(s).

Artikel 2.2 Betaling van de koopprijs

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris, tenzij door partijen (alsnog) anders is overeengekomen.
2. Koper is verplicht het verschuldigde bedrag te voldoen door storting op de rekening derdengelden van de notaris, vóór het ondertekenen van de akte van levering.
3. Indien de koopprijs en de overige kosten, rechten en belastingen niet tijdig zijn voldaan, is koper in verzuim en zal koper daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 of 6:119a BW verschuldigd zijn.

Artikel 2.3 Juridische levering

1. De juridische levering vindt plaats op het in de koopovereenkomst aangegeven tijdstip.
2. De keuze van de notaris ligt in geval van koop tegen kosten koper bij koper. In geval van koop vrij op naam ligt de keuze van de notaris bij de gemeente.
3. Indien de volledige koopprijs niet is voldaan op de in de koopovereenkomst vermelde uiterste datum van eigendomsoverdracht, of indien koper anderszins niet overgaat tot afname van de grond, zal de eigendomsoverdracht niet plaatsvinden en is de gemeente gerechtigd de overeenkomst, zonder rechterlijke tussenkomst, te ontbinden. Voor zover de gemeente meer schade lijdt, heeft zij, naast de boete zoals bedoeld in artikel 2.12, recht op aanvullende schadevergoeding.
4. Het verkochte komt voor risico van koper zodra de notariële akte is ondertekend. Indien echter de feitelijke levering eerder plaatsvindt, gaat het risico op het moment van feitelijke levering, over.
5. Indien sprake is van ontbinding als bedoeld in lid 3 en reeds feitelijke levering heeft plaatsgevonden, is koper verplicht de afgeleverde zaak onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin deze zich bevond ten tijde van de feitelijke levering. Reeds betaalde koopprijs zal worden gerestitueerd, eventuele schade die de gemeente lijdt en eventuele boetes op grond van deze AVV 2024 zullen worden verrekend op voorwaarde dat koper de afgeleverde zaak weer in de macht van de gemeente heeft teruggebracht.
6. In de notariële akte verleent de gemeente aan koper vrijwaring voor uitwinning door derden. De vrijwaring - en daarmee de aansprakelijkheid van de gemeente - geldt niet indien het gaat om verplichtingen jegens derden die vatbaar zijn voor inschrijving en ten tijde van de koop zijn ingeschreven, om verplichtingen jegens derden die de koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of om verplichtingen die door koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.

Artikel 2.4 Staat van het verkochte

1. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin deze zich bevindt op de datum van het passeren van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt deze overgedragen in de toestand waarin deze zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
2. De onroerende zaak wordt overgedragen vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan de in de koopovereenkomst opgegeven beperkte rechten en voorts vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, tenzij in de koopovereenkomst anders is vermeld. Tot slot levert de gemeente de onroerende zaak vrij van bijzondere lasten of beperkingen voor zover die niet in de koopovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening daarvan door de koper uitdrukkelijk worden aanvaard.
3. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.
4. Voor zover niet anders is bepaald, heeft de gemeente aan koper met betrekking tot de onroerende zaak die informatie gegeven die naar haar beste weten en naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van de wederpartij behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden, die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.
5. Koper heeft het recht de onroerende zaak voor de feitelijke levering te (laten) inspecteren.

Artikel 2.5 Vervroegde ingebruikneming

1. Vooruitlopend op de eigendomsoverdracht kan koper schriftelijk en gemotiveerd verzoeken om de onroerende zaak vervroegd in gebruik te mogen nemen. Nadat het college hiertoe schriftelijk toestemming heeft verleend, kan koper de onroerende zaak vervroegd in gebruik nemen doch

niet eerder dan nadat koper de volledige koopprijs inclusief de (eventueel) verschuldigde rente en inclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting, alsmede de overige verschuldigde bedragen en/of belastingen die vermeld zijn in de koopovereenkomst, heeft voldaan. De gemeente kan hieraan nadere voorwaarden verbinden.

2. De onroerende zaak is voor rekening en risico van koper met ingang van de datum van ingebruikneming. Koper dient er rekening mee te houden dat het vervroegd in gebruik nemen van de onroerende zaak juridische en fiscale gevolgen kan hebben, welke geheel voor rekening en risico komen van koper.

Artikel 2.6 Lasten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop alsmede die met betrekking tot de overdracht en de ingebruikneming zijn bij verkoop tegen kosten koper voor rekening van koper. In geval van koop vrij op naam zij 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 eigendomsoverdracht of, indien hiervan sprake is, met ingang van de datum van vervroegde ingebruikneming voor rekening van koper.

Artikel 2.7 Verkooptekening / Over- en ondermaat

1. Van elke koopovereenkomst maakt een verkooptekening (inclusief datum en nummer) deel uit, waarop onder meer het verkochte met kadastrale aanduiding, de coördinaten en globale perceeloppervlakte staan aangegeven. De verkooptekening wordt voorafgaand aan de juridische levering definitief gemaakt.
2. Verschil tussen de werkelijke grootte van de onroerende zaak, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster en de grootte zoals die in de koopovereenkomst en op de daarbij behorende tekening is aangegeven, wordt niet verrekend tenzij deze afwijking meer dan tien procent van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte bedraagt. De verrekening zal enkel geschieden, indien de belanghebbende binnen drie maanden nadat partijen door het Kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting daarom schriftelijk verzoekt. Het verschil tussen de in de overeenkomst opgenomen grootte en de door het Kadaster gemeten grootte wordt verrekend tegen de in de overeenkomst opgenomen koopsom per m².

Artikel 2.8 Milieukundig onderzoek

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de onroerende zaak is een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport dat bij de gemeente kan worden opgevraagd. In dit rapport is de milieukundige toestand van de bodem van de onroerende zaak omschreven en hieruit blijkt dat de bodem van de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit houdt in dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven dermate schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of anderszins onaanvaardbaar zijn, op grond waarvan de bodem ongeschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming.
2. Indien voor de datum van het verlijden van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikname van de onroerende zaak zou blijken van de aanwezigheid van de in lid 1 bedoelde stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van koper in redelijkheid niet kan worden verwacht dat hij, zonder dat de bodem wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft koper het recht eenzijdig de overeenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover redelijkerwijze mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst. De door koper reeds verrichte betalingen zullen volledig aan hem worden gerestitueerd.
3. Het (rest)risico van aanwezigheid van verontreinigde grond welke niet blijkt uit dit bodemonderzoek doch na eigendomsoverdracht of feitelijke ingebruikname bij afgraving wel aanwezig blijkt te zijn, is voor rekening van de koper waarvoor koper de gemeente niet aansprakelijk stelt en vrijwaart voor aanspraken van derden.
4. Indien koper aanvullend bodemonderzoek wenst te plegen in de onroerende zaak, is hij daartoe gerechtigd. Alle gelieerde (on)kosten zijn volledig voor rekening en risico van koper.
5. Koper dient voor eigen rekening en risico een sonderingsonderzoek te laten verrichten teneinde kennis te verkrijgen van de draagkracht van de bodem van het verkochte. De gemeente staat niet in voor de draagkracht van de bodem van het verkochte.
6. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan bodemvreemde materialen als: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij zich hierin onaanvaardbare stoffen bevinden zoals bedoeld in lid 1,

Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

Artikel 2.9 Hoofdelijkheid

Indien in de aanhef van de koopovereenkomst meer dan één natuurlijke en/of rechtsperso(o)n(en) als koper staat genoemd, zijn deze (rechts)personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de koopovereenkomst.

Artikel 2.10 Faillissement, surseance van betaling en beslag

1. Indien vóór het verlijden van de notariële akte:
 - a. koper in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen;
 - b. executoriaal beslag wordt gelegd op roerende en/of onroerende zaken van koper en/of vorderingen, die koper (op een derde) heeft dan wel uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen;
 - c. gerechtelijke schuldsanering van koper is aangevraagd; of
 - d. sprake is van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap van koper; of
 - e. wanneer er executoriaal beslag op zaken en vermogensrechten van koper wordt gelegd,

is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige Ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist en onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van schade, rente en andere kosten.

2. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs zullen door de gemeente worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de verschuldigde kosten en boete ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Artikel 2.11 Gedoogplicht

1. Koper is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven de onroerende zaak voor Openbare Doel-einden voorzieningen (zoals 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. Koper kan de gemeente niet aansprakelijk stellen voor schade door wie of in welke vorm dan ook die als gevolg van deze werkzaamheden eventueel zijn ontstaan. Na het verrichten van deze werkzaamheden zal het verkochte weer zoveel mogelijk in de staat worden gebracht waarin het zich voor het uitvoeren van de werkzaamheden bevond.
3. Koper is verplicht al hetgeen dat is aangebracht ten behoeve van de openbare voorziening 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 zaken welke de gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
5. Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
6. Artikel 2.1 en 2.17 zijn van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.12 Ingebrekestelling, verzuim en ontbinding

1. Koper of diens rechtsopvolger(s) verbeurt zonder rechtelijke 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 AVV 2024, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopprijs tenzij op de betreffende niet nakoming in enig ander artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boetebepaling van toepassing is.
2. Koper of diens rechtsopvolger(s) is in verzuim jegens de gemeente als deze, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft om op correcte wijze aan zijn of haar verplichtingen uit hoofde van uit de koopovereenkomst en/of op de koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AVV 2024 te voldoen. Eveneens is koper in verzuim indien een ingebrekestelling achterwege kan blijven op grond van het bepaalde in de artikelen 6:81 tot en met 6:84 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Een ingebrekestelling geschiedt schriftelijk, waarbij koper die toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van verplichtingen ingevolge deze koopovereenkomst en/of op de koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AVV 2024, een termijn van acht dagen wordt gesteld voor zuivering van de tekortkoming.

4. Wanneer koper of diens rechtsopvolger(s) in verzuim is, is deze verplicht de schade die de gemeente dientengevolge lijdt, te vergoeden. Voorts is de gemeente gerechtigd alsnog correcte nakoming te vorderen van de nalatige partij.

Artikel 2.13 Integriteitsclausule

1. Overeenkomstig artikel 7 van de Beleidsregel toepassing Wet Bibob gemeente Hellendoorn zal de gemeente, indien het college de Bibob-toets afrondt met een negatief resultaat, deze overeenkomst ontbinden, opzeggen, vernietigen of opschorten.
2. Door ondertekening van de koopovereenkomst verklaart koper met de navolgende integriteitsclausule in te stemmen:
 - a. op deze overeenkomst is de Beleidsregel toepassing Wet Bibob gemeente Hellendoorn van toepassing. Koper verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de Beleidsregel toepassing Wet Bibob gemeente Hellendoorn en verklaart door ondertekening van deze overeenkomst uitdrukkelijk met deze Beleidsregel in te stemmen;
 - b. koper verklaart dat in de afgelopen vijf jaren geen integriteitsrisico op hem van toepassing is geweest;
 - c. koper verklaart geen kennis te hebben van integriteitsrisico's die op aan koper gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan koper indien zij:
 - i. direct of indirect leiding aan koper geven;
 - ii. bij de uitvoering van de overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - iii. over koper zeggenschap hebben;
 - iv. aan koper vermogen verschaffen;
 - v. onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW;
 - vi. of anderszins in een samenwerkingsverband tot koper staan;
 - d. koper verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen;
 - e. de gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over koper om advies vragen alvorens tot opschorting, opzegging of ontbinding van de overeenkomst over te gaan, indien één van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob;
 - f. koper zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra hij kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen koper of een aan koper gelieerde partij strafvervolgning is ingesteld;
 - g. koper meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van koper en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is);
 - h. de gemeente heeft het recht om koper gedurende de looptijd van de overeenkomst te screenen op het bestaan van een integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van koper nodig heeft, zal koper deze op eerste verzoek verlenen;
 - i. de gemeente heeft het recht om de door koper bij de uitvoering van deze overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een integriteitsrisico. Koper staat er voor in dat bij de uitvoering van deze overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van koper kan worden verlangd;
 - j. de kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd;
 - k. alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van het geconstateerde integriteitsrisico en de al door koper genomen maatregelen.
3. Indien de gemeente de overeenkomst op basis van onderdeel e ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt koper onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist en zonder rechterlijke tussenkomst, jegens de gemeente een boete ten bedrage van 20% van de koopprijs, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen. Koper vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting.

Artikel 2.14 Geschillenregeling

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 bevoegde rechter.
2. Voordat partijen hiertoe overgaan proberen zij eerst met elkaar tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing te komen.

Artikel 2.15 Termijnen

Op alle in de koopovereenkomst en deze AVV 2024 genoemde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Artikel 2.16 Kettingbeding en derdenbeding

1. Koper en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht en verbinden zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen en de AVV 2024, bij vervreemding of bezwaring van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende artikelen in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van honderdduizend euro (€ 100.000,-) 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 in lid 1 is bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in dit lid opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt gerechtigde(n) en, in verband daarmee, om het hier bepaalde in de akte van levering, vestiging van een beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruik- of genotsrecht woordelijk op te nemen. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 2.17 Kwalitatieve verplichting

1. De in de koopovereenkomst en de AVV 2024 daartoe aangewezen artikelen rusten als kwalitatieve verplichting op de onroerende zaak en gaan van rechtswege over op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen.
2. De in lid 1 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: Bijzondere bepalingen voor bouwgrond

Artikel 3.1 Geldigheid

Elk van de artikelen 3.2 tot 3.8 is alleen geldig, wanneer en voor zover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

Artikel 3.2 Bouwrijpe staat

Indien het verkochte bestaat uit bouwterrein zal dit door de gemeente in bouwrijpe staat worden geleverd. Voor zover in de koopovereenkomst niet anders is bepaald, wordt door partijen onder "bouwrijpe staat" verstaan:

- a. ontdaan van opstallen en funderingen daarvan (met uitzondering van eventuele lichte puinresten), verhardingen, begroeiingen waaronder (stobben van) bomen en struiken, alsmede andere bouwbelemmerende obstakels;
- b. vrij van kabels en leidingen, behoudens die kabels en leidingen, waarvan de ligging in het bouwterrein bij het aangaan van de koopovereenkomst aan partijen bekend is;
- c. geëgaliseerd en afgewerkt op een gemiddeld peil dat niet hoger ligt dan het gemiddelde peil van de kruin van de ontsluitingsweg en niet lager dan 20 cm daaronder, tenzij in de koopovereenkomst anders is aangegeven;
- d. ontsloten en bereikbaar voor materiaal en materieel vanaf de openbare weg;
- e. 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:
 - i. 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;

- ii. afvoer van hemelwater: ten aanzien van de afvoer van hemelwater kan 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;
- iii. (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.

Artikel 3.3 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 verkoop van grond, zoals de natuurlijke gesteldheid daarvan, en die voor de bebouwing van het terrein van betekenis kunnen zijn.
2. De gemeente is 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 lid genoemde, gevolgen van de werkzaamheden die in het kader van het bouwrijp maken zijn uitgevoerd.

Artikel 3.4 Bebouwingsverplichting

1. Koper is verplicht het bouwterrein te bebouwen met de bebouwing, die in de koopovereenkomst is vermeld.
2. Binnen één jaar na datum van het verlijden van de notariële akte zal koper een aanvang maken met de bouwwerkzaamheden met betrekking tot de realisatie van de op het bouwterrein te stichten bebouwing, welke bebouwing binnen twee jaar na datum van het verlijden van de notariële akte voltooid en gebruiksklaar dient te zijn. Deze termijnen kunnen op verzoek van koper door het College worden verlengd. Een verzoek tot verlenging dient schriftelijk en gemotiveerd aan het College te worden gedaan.
3. Zolang de in het vorige lid genoemde bebouwing niet is voltooid, staat het koper niet vrij om het bouwterrein zonder schriftelijke toestemming van het College in eigendom of economische eigendom aan derden over te dragen, met beperkte rechten te bezwaren, te verhuren, te verpachten of anderszins in gebruik te geven. Aan de bedoelde toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. De toestemming wordt echter steeds verleend in geval koper één of meer natuurlijke perso(o)n(en) betreft en de toestemming gevraagd is vanwege:
 - a. overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 - b. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van een geregistreerd partnerschap of de beëindiging van een notarieel samenlevingscontract;
 - c. verhuizing waartoe koper wordt genooddaakt vanwege zijn gezondheid of die van één van zijn gezinsleden;
 - d. verandering van werkkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
4. Het bepaalde in lid 3 is niet van toepassing in geval het betreft de vestiging van het recht van hypotheek, een executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het BW of een verkoop op grond van art. 3:174 van het BW.
5. De in lid 3 genoemde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van het bouwterrein geschiedt ter uitvoering van een tussen koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingskoopovereenkomst, waarbij koper zich tegenover diens wederpartij(en) heeft verplicht de in de koopovereenkomst met de gemeente genoemde bebouwing te realiseren.

Artikel 3.5 Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht

1. Indien koper niet tijdig voldoet aan de in artikel 3.4 opgenomen bouwverplichting, is koper verplicht het verkochte op eerste vordering van de gemeente aan de gemeente terug te verkopen tegen

- de bij aankoop aan de gemeente betaalde koopprijs. Op deze koopprijs zal – behoudens een door of krachtens het college gegeven vrijstelling - in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente door de gemeente 10% worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van de gemeente kan worden gevorderd. Koper heeft in dit kader niet tijdig voldaan aan zijn bouwplicht indien niet binnen drie jaar na de juridische levering of binnen de conform lid 2 van artikel 3.4 verlengde termijn, de bebouwing/verbouwing voltooid of gebruiksklaar is.
- Indien de gemeente van dit recht van terugkoop gebruik maakt, zal de gemeente ten minste een maand van tevoren daarvan mededeling doen door middel van een aangetekende brief aan koper en de eventuele hypothecaire schuldeisers. Koper is verplicht om onvoorwaardelijk aan terugkoop en teruglevering aan de gemeente mee te werken en zal daartoe de notaris in de notariële akte inzake de oorspronkelijke verkoop door de gemeente aan koper reeds machtigen om in die situatie namens koper het verkochte terug te leveren aan de gemeente.
 - De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van het verkochte komen geheel voor rekening van koper.
 - Koper is verplicht binnen een door de gemeente te bepalen termijn na de terugkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van het verkochte, bij gebreke waarvan dit door de gemeente op kosten van koper zal geschieden. Een eventuele vergoeding voor kosten van onderzoek, sanering en maatregelen inzake bodem- en grondwaterverontreiniging maakt deel uit van de door koper te vergoeden kosten.

Artikel 3.6 Ontgraving, afvoer zand en grond

- De gemeente kan, in daarvoor in aanmerking komende gevallen, eisen dat, alvorens door koper met het doen van ontgravingen in de onroerende zaak wordt begonnen, door en voor rekening van koper voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van verzakkingen van of in de aangrenzende gebouwen, terreinen, wegen, vaarwegen of oevers.
- Koper is verplicht een eventueel overschot van de (zwarte) grond en of zand op de aan koper uitgegeven onroerende zaak - voor zover die grond niet op voornoemde onroerende zaak kan worden (her)verdeeld - af te (laten) voeren naar een erkende eindverwerker dan wel naar een afvalbrengstation. De, met het transport naar en de inname door voornoemde eindverwerker gemoeide, transport- en keuringskosten komen geheel voor rekening van koper.
- Bij overtreding van het bepaalde in lid 2 verbeurt de koper, nadat de overtreding is geconstateerd, ten behoeve van de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,-) onverminderd de bevoegdheid van de verkoper om de ongewijzigde nakoming van het bepaalde in lid 1, 2 en 3 te vorderen.
- Artikel 2.16 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 3.7 Aansluiting openbare (nuts)voorzieningen

- De te realiseren woning(en), maatschappelijke voorzieningen en/of het commercieel onroerend goed dienen, in aanvulling op het daartoe in de koopovereenkomst bepaalde, door koper blijvend te worden aangesloten op het door of namens de gemeente aangelegde rioleringsstelsel en op de overige openbare nutsvoorzieningen, welke door de betreffende nutsbedrijven worden aangelegd. Koper dient de aansluitingen tijdig aan te vragen bij de gemeente (voor wat betreft de riolering) en de nutsbedrijven (voor wat betreft de overige openbare nutsvoorzieningen). Voor zover de aanleg van openbare nutsvoorzieningen plaats vindt in openbaar gebied, dient de aanvraag in overleg met de gemeente te geschieden.
- Alle aansluitkosten, daaronder in ieder geval begrepen de kosten van aanleg en de kosten voor verleggen, verplaatsen en herstel komen voor rekening van koper.
- Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de nodige erfdienstbaarheden en opstalrechten indien de gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.
- Artikel 2.16 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Hoofdstuk 4: Overige bijzondere bepalingen

Artikel 4.1 Geldigheid

Elk van de artikelen 4.2 tot 4.13 is alleen geldig, wanneer en voor zover deze in de uitgifte-overeenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Artikel 4.2 Aanbetaling / bankgarantie

- Koper is een aanbetaling van tien procent (10%) van de koopprijs verschuldigd op de in de koopovereenkomst aangegeven datum, tenzij de eigendomsoverdracht binnen 30 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst plaatsvindt. Over deze aanbetaling betaalt de gemeente

geen rentevergoeding. Deze aanbetsaling wordt verhoogd met eventueel verschuldigde omzetbelasting.

2. In plaats van een aanbetsaling kan koper binnen de in lid 1 genoemde termijn aan de gemeente een bankgarantie ter hand stellen van tien procent (10%) van de koopprijs, af te geven door een kredietinstelling in de zin van artikel 1 van de Wet op het financieel toezicht. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en gedurende ten minste twee (2) maanden na de in lid 1 bedoelde eigendomsoverdracht van de onroerende zaak zijn geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten dat de bank op eerste schriftelijke verzoek van de gemeente het bedrag van de garantie aan de gemeente uitkeert. Indien de bankgarantie niet wordt ingeroepen door de gemeente, zal de bankgarantie, nadat de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden en/of de financiële afwikkeling daarvan is afgerond, aan koper dan wel diens kredietinstelling worden geretourneerd.

Artikel 4.3 Verplichting tot zelfbewoning

1. Indien het verkochte (onder meer) een woonbestemming heeft is koper, tenzij koper een rechtspersoon of personenvennootschap is, verplicht de woning of het woonappartement zelf te bewonen hetgeen inhoudt dat:
 - a. koper verplicht is deze direct na gebruiksklare oplevering uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) als eigenaar gedurende vijf jaar te bewonen - waarbij één van de eigenaren in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven, danwel;
 - b. koper verplicht is deze direct na gebruiksklare oplevering uitsluitend gedurende vijf jaar te laten bewonen door een familielid in de eerste graad (met zijn eventuele gezinsleden) waarbij dit familielid in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven.
2. Indien koper het bepaalde in lid 1 niet nakomt is koper, tenzij koper een rechtspersoon of personenvennootschap is, op eerste aanzegging door de gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,00, onverminderd het recht van de gemeente om schadevergoeding te vorderen.
3. Indien koper een rechtspersoon of personenvennootschap is, verplicht koper zich in de met elke gegadigde voor een koopwoning of (woonappartement) te sluiten koopovereenkomst de volgende passage op te nemen: "De koper verplicht zich de woning of het woonappartement zelf te bewonen hetgeen inhoudt dat:
 - a. koper verplicht is deze direct na gebruiksklare oplevering uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) als eigenaar gedurende minimaal vijf jaar te bewonen - waarbij één van de eigenaren in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven, danwel;
 - b. koper verplicht is deze direct na gebruiksklare oplevering uitsluitend gedurende vijf jaar te laten bewonen door een familielid in de eerste graad (met zijn eventuele gezinsleden) waarbij dit familielid in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven.
4. Indien koper het bepaalde in het voorgaande lid onder a, of b. niet nakomt is koper op eerste aanzegging door de gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,00 per woning, onverminderd het recht van de gemeente om schadevergoeding te vorderen.
5. De verplichting tot zelfbewoning is niet van toepassing en de boete in verband met het niet nakomen van deze verplichting is niet verschuldigd indien de woning wordt vervreemd krachtens een rechterlijk bevel als bedoeld in artikel 3:174 BW of wegens executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW of artikel 514 Rv.
6. Van de verplichting tot zelfbewoning kan het college, na een schriftelijk verzoek daartoe van de koper, ontheffing verlenen in de volgende gevallen:
 - a. verandering van werkring van de koper/koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband.

Artikel 4.4 Parkeerplaatsen

1. Koper is verplicht het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren overeenkomstig het aantal dat is vermeld in het bestemmingsplan / omgevingsplan dan wel de verleende omgevingsvergunning, tenzij hiervan in de koopovereenkomst is afgeweken.
2. Koper is verplicht na realisatie van het bouwplan en de realisatie van de parkeerplaatsen op eigen terrein deze parkeerplaatsen in stand te houden en niet in de straat te (doen) parkeren indien deze eigen parkeerplaats(en) onbenut zijn, zulks ten genoegen van de gemeente.
3. Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in stand houden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper aan de gemeente een boete verschuldigd van € 50,00 voor elke dag dat koper in gebreke is met de nakoming van de bedoelde verplichting.
4. Artikel 2.16 en 2.17 zijn van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 4.5 Perceelafscheiding

1. Koper is verplicht het verkochte behoorlijk af te scheiden. Tussen het verkochte en het openbaar gebied dient een perceelafscheiding te worden geplaatst. Koper dient deze te onderhouden en eventueel te herstellen.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 5:46 en 5:49 van het BW komen de kosten van het plaatsen, onderhouden, herstellen en vervangen van deze perceelafscheidingen geheel voor rekening van koper.
3. Het is koper verboden om een perceelafscheiding te plaatsen op het perceel, die niet in overeenstemming is met Afdeling 3.2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
4. Artikel 2.16 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 4.6 Anti-speculatiebeding

1. Koper moet, behalve bij verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW en executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW, gedurende een periode van 5 jaar, gerekend vanaf de datum van de notariële akte waarbij hij de onroerende zaak in eigendom verwerft, bij verkoop een gedeelte van de winst aan de gemeente afdragen en wel op basis van de volgende regels:
 - binnen 1 jaar - 90%
 - tussen 1e en 2e jaar - 80%
 - tussen 2e en 3e jaar - 70%
 - tussen 3e en 4e jaar - 60%
 - tussen 4e en 5e jaar - 50%;
2. Verhuur of op andere wijze in gebruik geven van de te bouwen of gebouwde woning heeft ten aanzien van de in lid 1 vermelde periode van 5 jaar een opschortende werking voor de duur van de termijn van verhuur of in gebruik geving tot een maximum van 10 jaar, gerekend vanaf de datum van de notariële akte waarbij de woning wordt verworven.
3. Onder de hiervoor in lid 1 bedoelde winst wordt verstaan het verschil tussen de gerealiseerde verkoopprijs bij doorverkoop en de zogenaamde "kostende prijs", waaronder in dit verband wordt verstaan de oorspronkelijke koopprijs, verhoogd met de kosten van door de aannemer uitgevoerd meerwerk, waaronder ook wordt verstaan een door derden geleverde en aangebrachte keuken en sanitair, welke kosten aangetoond moeten kunnen worden aan de hand van (een) door de aannemer opgemaakte rekening/rekeningen.

Artikel 4.7 Grondwaterhuishouding

1. Koper zal op of nabij het verkochte geen wijzigingen in de grondwaterstand en/of de grondwaterhuishouding brengen of doen brengen of aan derden gelegenheid geven tot het aanbrengen van zodanige wijzigingen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.
2. Deze toestemming wordt schriftelijk door koper aan het college verzocht onder opgave van de plaats waar, de wijze waarop, de mate waarin en de periode gedurende welke verzoeker wijziging in de grondwaterstand of de grondwaterhuishouding wenst te brengen.
3. Koper licht de gemeente in omtrent al die aspecten die door de gemeente relevant worden geacht om een gefundeerde beslissing te kunnen nemen op gemeld verzoek.
4. Het college is bevoegd bij het verlenen van toestemming daaraan voorwaarden te verbinden.
5. De in lid 4 bedoelde voorwaarden kunnen onder meer betrekking hebben op het houden van toezicht, de te gebruiken apparatuur, het treffen van voorzieningen ten behoeve van controle en van het voorkomen van schade en wat dies meer zij, alles voor rekening van koper.

6. De gemeente is te allen tijde bevoegd de verleende toestemming in te trekken en of/de daarbij gestelde voorwaarden aan te vullen of te wijzigen indien de voorwaarden door de gemeente aan koper gesteld niet stipt worden nageleefd of wanneer continuering van de toestemming en/of van de daarbij gestelde voorwaarden schade veroorzaakt aan of gevaar van schade oplevert voor personen of eigendommen van de gemeente of van derden.
7. Aan de mondeling of schriftelijk gegeven aanwijzingen van degene, die door de gemeente is belast met het houden van toezicht, wordt door koper meteen gevolg gegeven.
8. Het verlenen van toestemming, de daarbij gestelde voorwaarden, het geven van aanwijzingen, het intrekken van verleende toestemming of het wijzigen of aanvullen van de voorwaarden, een en ander als hierboven bepaald, laten onverkort:
 - a. de verplichting van koper en van anderen, die wijziging brengen in de grondwaterstand of de grondwaterhuishouding, schade ten gevolge van die wijziging aan personen of eigendommen van de gemeente of van derden te voorkomen;
 - b. de aansprakelijkheid van de koper en van vorenbedoelde anderen tegenover de gemeente of derden, indien zodanige schade moest worden toegebracht.
9. De gemeente is niet gehouden tot enige schadeloosstelling jegens koper die, op of bij het verkochte, water aan de bodem onttrekt, indien deze schade wordt veroorzaakt ten gevolge van dit artikel of de op grond hiervan verleende toestemming.
10. Artikel 2.16 is op dit het bepaalde in dit artikel van toepassing.

Artikel 4.8 Asbest

1. De gemeente heeft voor wat betreft de informatie-en onderzoeksplicht omtrent de vraag of er sprake kan zijn van asbest in, op of aan het verkochte, de in de koopovereenkomst aangegeven onderzoeken verricht. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van de aldaar genoemde rapporten en met de inhoud daarvan volledig op de hoogte te zijn.
2. Het is koper bekend dat de inhoud van de in de koopovereenkomst genoemde rapporten geen aanleiding heeft gegeven en onder geen voorwaarde alsnog zal geven de koopprijs te verlagen.
3. Koper neemt het risico van de eventuele aanwezigheid van alle bekende en onbekende asbest en asbesthoudende materialen in of op het verkochte van de gemeente over en vrijwaart de gemeente voor iedere vordering terzake.
4. Koper zal de gemeente niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot verder onderzoek, sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van asbest c.q. asbesthoudende materialen in of op het verkochte, dan wel tot vergoeding van kosten of schade ten gevolge van asbest c.q. asbesthoudende materialen.
5. Artikel 2.16 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 4.9 Archeologische vondsten

Koper zal alle voorwerpen welke bij het graven in de onroerende zaak mochten worden aangetroffen en waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is in de zin van de Erfgoedwet ofwel welke uit een oogpunt van natuurlijke historie, oudheid en/of geschiedkunde of uit andere soortgelijke hoofde waarden hebben, onverwijld aan de gemeente ter beschikking stellen met inachtneming van het ter zake bepaalde in de Erfgoedwet en met inachtneming van de bepalingen van het BW ten aanzien van de schadeloosstelling van de vinder.

Artikel 4.10 Nabetalingsclausule bij onbebouwde grond

1. Indien koper, binnen tien jaar na de datum van de ondertekening, het verkochte mocht willen bebouwen, ongeacht of dit met of zonder vergunning gebeurt, is koper verplicht daarvoor aan de gemeente een meerprijs te betalen.
2. De onder lid 1 bedoelde meerprijs zal worden berekend over de gehele oppervlakte van de onroerende zaak, ongeacht of de bouw slechts betrekking heeft op een gedeelte daarvan.
3. De op grond van dit artikel door de koper verschuldigde meerprijs per m² is gelijk aan de prijs die de gemeente op dat moment volgens het grondprijsbeleid in rekening brengt voor bouwgrond.
4. Koper is verplicht de overeenkomstig het voorgaande lid berekende meerprijs aan de gemeente te voldoen voordat met de bouw wordt gestart, op schriftelijke aanzegging van de gemeente binnen de daarbij gestelde termijn en overeenkomstig de daarbij aangegeven wijze. Bij niet c.q. niet-tijdige betaling is koper aan de gemeente een boete verschuldigd van € 100,00 per dag of gedeelte van een dag dat de koper in verzuim is de verschuldigde meerprijs te voldoen. Deze boete laat onverlet de verplichting voor koper om de meerprijs alsnog te voldoen.

Artikel 4.11 Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe gebouwen. In af-

wijking van artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Artikel 4.12 Niet zelfbewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hierbij de vaststelling van de koopprijs rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden (waaronder begrepen die van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel).

*Het college voornoemd,
De secretaris, de burgemeester,*