

Algemene verkoopvoorwaarden van onroerende zaken niet zijnde bedrijventerreinen, Gemeente Kampen 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen;
gelezen het voorstel met kenmerk 52286-2026;
besluit vast te stellen de

Algemene verkoopvoorwaarden van onroerende zaken, niet zijnde bedrijventerreinen, Gemeente Kampen 2026

INHOUDSOPGAVE

Inleiding

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Inwerkingtreding, overgangsbepaling, citeertitel

Artikel 1.2 Definities

Artikel 1.3 Geldigheid

Artikel 1.4 Hoofdelijkheid

Artikel 1.5 Overdracht van rechten en verplichtingen

Artikel 1.6 Faillissement en beslag

Artikel 1.7 Niet-nakoming van verplichtingen

Artikel 1.8 Boetebeding

Artikel 1.9 Publiekrechtelijke bevoegdheden

Artikel 1.10 Woonplaatskeuze

Artikel 1.11 Toepasselijk recht, geschillenregeling

Artikel 1.12 Algemene Termijnenwet

Artikel 1.13 Rangregeling

HOOFDSTUK 2 ALGEMENE BEPALINGEN KOOP

Artikel 2.1 Tekening

Artikel 2.2 Perceelomschrijving, uitmeting, terreingrenzen

Artikel 2.3 Over- en ondermaat

Artikel 2.4 Betaling Koopsom, kosten, lasten en belastingen

Artikel 2.5 Notarieel transport

Artikel 2.6 Staat van overdracht, bijzondere lasten en beperkingen

Artikel 2.7 Vervroegde Ingebruikname

Artikel 2.8 Gedoogplicht voorzieningen openbaar nut

Artikel 2.9 Kettingbeding en derdenbeding

Artikel 2.10 Kwalitatieve verplichting (art. 6:252 BW)

HOOFDSTUK 3 OVERIGE BEPALINGEN KOOP

Artikel 3.1 Bouwrijpe staat

Artikel 3.2 Draagkracht en kwaliteit van de ondergrond

Artikel 3.3 Milieukundig onderzoek

Artikel 3.4 Teruglevering Onroerende zaak

Artikel 3.5 Recht van eerste koop

Artikel 3.6 Anti-speculatiebeding

Artikel 3.7 Zelfbewoningsplicht

Artikel 3.8 A.B.C.-bepaling

Artikel 3.9 Functiebescherming kavels bestemd voor Maatschappelijke voorzieningen

Artikel 3.10 Functiebescherming kavels bestemd voor Sociale huurwoningen

Artikel 3.11 Zekerheidstelling

Artikel 3.12 Aanvullende (publiekrechtelijke) bepalingen

Artikel 3.13 Aanleg/kosten inritten

Artikel 3.14 Aanleg parkeerplaats(en)

Artikel 3.15 Achterpaden

Artikel 3.16 Onderhoud onbebouwde terreinen

Artikel 3.17 Archeologie

Artikel 3.18 Drainage

Artikel 3.19 Opstalrecht voor kabels en leidingen

Artikel 3.20 Erfdienstbaarheden over en weer

Inleiding

Hierbij treft u aan de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken, niet zijnde bedrijventerreinen, van de gemeente Kampen, hierna verkort aangeduid als “de Algemene verkoopvoorwaarden”. Deze Algemene verkoopvoorwaarden zijn door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op 18 augustus 2026. Zij vervangen de Algemene verkoopvoorwaarden van onroerende zaken, niet zijnde bedrijfsterreinen van de gemeente Kampen 2012.

Als u een koopovereenkomst sluit met de gemeente Kampen in verband met de aankoop van een onroerende zaak dan zijn er altijd bepalingen uit deze Algemene verkoopvoorwaarden op de koopovereenkomst van toepassing. In de koopovereenkomst wordt naar de voor u toepasselijke bepalingen uit de Algemene verkoopvoorwaarden verwezen. Voor u is het van belang om voorafgaand aan het tekenen van de koopovereenkomst na te gaan of u met deze bepalingen akkoord kunt gaan.

De koopovereenkomst zal u ter ondertekening worden aangeboden onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit betekent dat nadat de koopovereenkomst door u is ondertekend, de koopovereenkomst ter besluitvorming aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen zal worden voorgelegd. Nadat het college van burgemeester en wethouders het besluit tot verkoop heeft genomen, zal de koopovereenkomst door de gemeente worden ondertekend. Op basis van de getekende koopovereenkomst zal de notariële akte van levering worden opgesteld door de daartoe aangewezen notaris. Na de ondertekening van de koopovereenkomst zijn zowel de gemeente Kampen (als verkoper) als u (als koper) gehouden alle medewerking te verlenen aan het tot stand brengen van de levering van de onroerende zaak en de daarvoor benodigde notariële akte van levering.

Mocht u over de Algemene voorwaarden vragen hebben, dan kunt u telefonisch contact opnemen met het cluster Vastgoed, bereikbaar via vastgoedzaken@kampen.nl.

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Inwerkingtreding, overgangsbepaling, citeertitel

- De Algemene verkoopvoorwaarden zijn door Burgemeester en wethouders vastgesteld op 18 augustus 2026 en zijn op 26 augustus 2026 in werking getreden.
- De Algemene verkoopvoorwaarden zijn niet van toepassing op de gevallen, waarin vóór de inwerkingtreding door 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 van onroerende zaken, niet zijnde bedrijfsterreinen, Gemeente Kampen 2012, zoals vastgesteld op 13 maart 2012.
- De Algemene verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel “Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken, niet zijnde bedrijventerreinen, Gemeente Kampen 2026” of verkort als “Algemene verkoopvoorwaarden”.

Artikel 1.2 Definities

- Definities zoals omschreven in dit artikel kunnen in de Koopovereenkomst en in de Algemene verkoopvoorwaarden zonder verlies van betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
- In de Algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

<i>Aflevering:</i>	Feitelijke terbeschikkingstelling van de Onroerende zaak door de Gemeente aan de Koper.
<i>Algemene verkoopvoorwaarden:</i>	Onderhavige Algemene verkoopvoorwaarden, vastgesteld op [datum], bestemd om van toepassing te worden verklaard op koopovereenkomsten, waarbij door de gemeente Kampen onroerende zaken worden verkocht.
<i>Burgemeester en wethouders:</i>	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen.
<i>BW:</i>	Burgerlijk Wetboek.
<i>Eigendomsoverdracht:</i>	De eigendomsovergang van een Onroerende zaak door inschrijving van de akte van levering in de openbare registers.
<i>Gemeente:</i>	De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Kampen.
<i>Ingebrekestelling:</i>	Een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld, welke termijn in beginsel steeds wordt gesteld op 8 kalenderdagen.
<i>Ingebruikneming:</i>	Het moment waarop Koper voor het eerst feitelijk over de Onroerende zaak beschikt nadat de Leveringsakte is gepasseerd, door deze te betrekken, er feitelijk werkzaamheden in, op of aan uit te voeren, daarop voorwerpen te plaatsen of daaromheen een afrastering te plaatsen. Het (doen) uit-

	voeren van onderzoeksactiviteiten, zoals sonderingonderzoek of milieukundig bodemonderzoek, geldt niet als ingebruikneming.
<i>Inrit:</i>	Een voorziening aan de rand van de weg waardoor de Onroerende zaak vanaf de openbare weg met een (gemotoriseerd) vervoersmiddel, bijvoorbeeld een personen- of vrachtwagen, bereikbaar is.
<i>Juridische levering:</i>	Het vervullen van de voor eigendomsoverdracht vereiste formaliteiten als bedoeld in artikel 3:89 BW (ondertekening van de Leveringsakte en daarvan in de openbare registers).
<i>Koopovereenkomst:</i>	De op schrift gestelde en tot levering verplichtende overeenkomst betreffende koop en verkoop van één of meer onroerende zaken waarop deze Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.
<i>Koopsom:</i>	De door Koper en de Gemeente overeengekomen prijs voor de Onroerende zaak, exclusief de door de Koper verschuldigde belastingen, zoals deze is opgenomen in de Koopovereenkomst.
<i>Koper:</i>	De natuurlijke perso(o)n(en) en/of rechtsperso(o)n(en), genoemd in de aanhef van de Koopovereenkomst, die koper is of zijn van de Onroerende zaak.
<i>Maatschappelijke voorzieningen:</i>	De categorie voorzieningen die een ideële en/of publieke functie dient en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt.
<i>Leveringsakte:</i>	De voor de juridische overdracht van de Onroerende zaak vereiste notariële akte.
<i>Notaris:</i>	De notaris die in opdracht van Koper en/of de Gemeente de notariële werkzaamheden verricht, dan wel diens toegevoegd notaris, waarnemer of opvolger.
<i>Onroerende zaak:</i>	Het perceel (de percelen) grond met eventuele opstallen (op, in of boven de grond aanwezige gebouwen, werken of beplantingen), zoals nader geduid in de Koopovereenkomst, dat (die) onderwerp is (zijn) van de Koopovereenkomst.
<i>Partijen:</i>	De partijen die de Koopovereenkomst aangaan, zijnde de Gemeente en de Koper.
<i>Raad:</i>	De gemeenteraad van de gemeente Kampen.
<i>Sociale huurwoning(en):</i>	Een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag.
<i>Vervroegde Ingebruikneming:</i>	Ingebruikneming van de Onroerende zaak voordat de Leveringsakte is gepasseerd.
<i>Wettelijke rente:</i>	De rente zoals bedoeld in artikel 6:119 BW dan wel, indien Koper één of meer natuurlijke personen betreft die handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf of rechtspersonen (waaronder overheidsinstanties), de rente zoals bedoeld in artikel 6:119a BW.

Artikel 1.3 Geldigheid

- Deze Algemene verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op en maken onverbrekelijk deel uit van elke Koopovereenkomst aangaande de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente aan een Koper, waarin de Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn verklaard.
- De artikelen in Hoofdstuk 1 en 2 gelden bij iedere Koopovereenkomst waarin de Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn verklaard. Elk van de artikelen in Hoofdstuk 3 geldt slechts, indien en voor zover dit artikel in de Koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.
- In de Koopovereenkomst kan van deze Algemene verkoopvoorwaarden worden afgeweken en/of kunnen nadere bepalingen in aanvulling op de Algemene verkoopvoorwaarden worden opgenomen.
- De Algemene verkoopvoorwaarden gelden uitsluitend bij overeenkomsten tot verkoop van onroerende zaken door de Gemeente, tenzij de toepasselijkheid van de Algemene verkoopvoorwaarden in andere gevallen uitdrukkelijk is bedongen.
- De Gemeente behoudt zich het recht voor de Algemene verkoopvoorwaarden eenzijdig te wijzigen.

Artikel 1.4 Hoofdelijkheid

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

Artikel 1.5 Overdracht van rechten en verplichtingen

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente mag Koper zijn rechten en verplichtingen uit de Koopovereenkomst, dan wel zijn contractpositie, geheel of gedeeltelijk niet aan een derde overdragen. De Gemeente kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden. Onder overdracht wordt mede verstaan een wijziging van de zeggenschap in Koper waardoor een derde feitelijk de beschikking krijgt over de uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende rechten of verplichtingen.

Artikel 1.6 Faillissement en beslag

- a. Indien vóór de datum waarop de Leveringsakte door de Notaris is gepasseerd:
 - het faillissement van Koper is aangevraagd of Koper in staat van faillissement is verklaard;
 - Koper surseance van betaling heeft aangevraagd of aan Koper surseance van betaling is verleend;
 - Koper schuldsanering natuurlijke personen heeft aangevraagd of op Koper de schuldsanering natuurlijke personen van toepassing is geworden;
 - executoriaal beslag is gelegd op zaken en/of vermogensrechten van Koper;
 - Koper zijn rechtspersoonlijkheid verliest, bij Koper sprake is van feitelijke liquidatie en/of (de vennootschap van de) Koper wordt ontbonden; of
 - Koper op andere wijze in zijn beschikkingsbevoegdheid of handelingsbekwaamheid is beperkt, is de Gemeente bevoegd om de Koopovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden, zonder dat enige Ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst en/of enige andere formaliteit nodig of vereist is of zal zijn. Indien de Koper een waarborgsom heeft gestort bij de Gemeente of een bankgarantie heeft doen stellen overeenkomstig Artikel 3.11, vervalt in dat geval deze waarborgsom aan de Gemeente, dan wel wordt de verleende bankgarantie aan de Gemeente uitbetaald.
- b. Indien zich één van de situaties voordoet zoals bedoeld in lid a van dit artikel en op dat moment sprake is van Vervroegde Ingebruikneming van de Onroerende Zaak, dan is de Koper verplicht om op eerste verzoek van de Gemeente 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 Koopsom zullen worden gerestitueerd tot 90% (negentig procent) van de Koopsom.

Artikel 1.7 Niet-nakoming van verplichtingen

Indien een Partij bij niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de Koopovereenkomst en/of de Algemene verkoopvoorwaarden, na Ingebrekestelling alsnog zijn verplichtingen nakomt binnen de termijn die in de Ingebrekestelling voor nakoming is gesteld, is deze nalatige Partij desalniettemin gehouden om aan de wederpartij de schade te vergoeden die hij door de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming heeft geleden.

Artikel 1.8 Boetebeding

- a. Koper verbeurt zonder rechtelijke tussenkomst bij niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de Koopovereenkomst en/of de Algemene verkoopvoorwaarden, 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 tien procent (10%) van de Koopsom, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig ander artikel van de Koopovereenkomst en/of de Algemene verkoopvoorwaarden afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boetebepaling van toepassing is.
- b. Indien de Koper een waarborgsom heeft gestort bij de Gemeente of een bankgarantie heeft doen stellen overeenkomstig Artikel 3.11, vervalt deze waarborgsom aan de Gemeente, dan wel wordt de verleende bankgarantie aan de Gemeente uitbetaald, op het moment dat de boete als bedoeld in lid a van dit artikel opeisbaar is. Voor zover met het vervallen van de waarborgsom of het uitbetalen van de bankgarantie de opeisbaar geworden boete als bedoeld in lid a van dit artikel niet geheel zou zijn voldaan, blijft het overige verschuldigd.
- c. Naast de boete zoals genoemd in lid a van dit artikel behoudt de Gemeente het recht om, in de gevallen waarin deze boete is verschuldigd, aanvullende schadevergoeding te vorderen, voor zover de geleden en de lijden schade de onmiddellijk opeisbare boete te boven gaat. De Gemeente behoudt voorts het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de Koopovereenkomst en/of de Algemene verkoopvoorwaarden nakoming te vorderen of de Koopovereenkomst (gedeeltelijk) te ontbinden.
- d. Artikel 2.9 Kettingbeding en derdenbeding is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 1.9 Publiekrechtelijke bevoegdheden

- a. 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 die 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 geleden schade.
- b. 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 de 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 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 geleden schade.

- c. Indien in de Koopovereenkomst en/of in de Algemene verkoopvoorwaarden is opgenomen dat de Gemeente een bepaalde handeling dient te verrichten, en aan deze handeling een besluit van Burgemeesters en wethouders ten grondslag moet liggen, kan de Koper geen rechtens te honoreren verwachtingen c.q. vertrouwen ontlenen aan deze handelingen indien dit besluit nog niet is genomen.

Artikel 1.10 Woonplaatskeuze

- a. Koper kiest woonplaats op het in de Koopovereenkomst daartoe aangegeven adres.
- b. 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 Notaris.

Artikel 1.11 Toepasselijk recht, geschillenregeling

- a. Op de Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- b. Eventuele geschillen die naar aanleiding van de Koopovereenkomst ontstaan, 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 Overijssel, locatie Zwolle. Voordat Partijen hiertoe overgaan proberen zij eerst met elkaar tot een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing te komen.

Artikel 1.12 Algemene Termijnenwet

Op alle in de Koopovereenkomst en in de Algemene verkoopvoorwaarden genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van overeenkomstige toepassing.

Artikel 1.13 Rangregeling

- a. Indien de bepalingen die tussen Partijen van toepassing zijn onderling strijdig zijn, dan prevaleert de bepaling die hoger in rang is, een en ander conform de volgende rangorde, waarbij 'i)' het hoogst in rang is en 'iii)' het laagst:
 - i) de Koopovereenkomst
 - ii) de bepalingen in Hoofdstuk 3 van de Algemene verkoopvoorwaarden
 - iii) de bepalingen in Hoofdstuk 1 en 2 van de Algemene verkoopvoorwaarden.

HOOFDSTUK 2 ALGEMENE BEPALINGEN KOOP

Artikel 2.1 Tekening

Van de Koopovereenkomst maakt een (kadastrale) tekening deel uit, waarop de Onroerende zaak is weergegeven. Als de Onroerende zaak bestaat uit één of meer gedeeltelijke kadastrale percelen, dan wordt deze tekening met een datum en nummer aangeduid. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Artikel 2.2 Perceelomschrijving, uitmeting, terreingrenzen

- a. Indien de Onroerende zaak bestaat uit één of meerdere gedeeltelijke kadastrale percelen of indien zich anderszins de noodzaak voordoet, worden de grenzen van de Onroerende zaak, vóór de datum van (Vervroegde) Ingebruikneming, door de Gemeente eenmalig voor haar rekening uitgezet. Hierbij zullen de grenzen door middel van ijzeren buizen en piketten of anderszins in het terrein worden aangeduid en aan Koper dan wel diens vertegenwoordiger worden aangewezen. Met het oog op de juiste plaatsing van toekomstige bebouwing binnen de perceelgrenzen van de Onroerende zaak zal Koper vóór aanvang van de bouw tijdig overleg plegen met de Gemeente. Koper is gehouden om bij het uitzetten van de op de Onroerende zaak te realiseren bebouwing de aanwijzingen van de Gemeente, of de door de Gemeente aangewezen persoon die met het uitzetten belast is, op te volgen.
- b. Het risico van de instandhouding van de uitgezette markeringen berust bij Koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen. Koper is ermee bekend dat het

Kadaster te gelegener tijd tot inmeting van de door partijen overeengekomen grenzen over zal gaan.

- c. De Koper machtigt de Gemeente om de kadastrale aanwijzing aan het Kadaster te verzorgen.

Artikel 2.3 Over- en ondermaat

Indien bij kadastrale uitmeting blijkt dat de grootte van de tot de Onroerende zaak behorende grond verschilt van de grootte zoals in de Koopovereenkomst vermeld, kunnen Partijen hier over en weer geen rechten aan ontleen.

Artikel 2.4 Betaling Koopsom, kosten, lasten en belastingen

- a. Koper dient de Koopsom, tezamen met de in lid b van dit artikel genoemde kosten en belastingen en de in lid c van dit artikel genoemde verrekening van (zakelijke) lasten en belastingen, uiterlijk op de dag waarop de Leveringsakte door Partijen wordt ondertekend te hebben voldaan door middel van storting op de kwaliteitsrekening van de Notaris.
- b. In geval van een koop tegen kosten koper zijn alle kosten met betrekking tot de verkoop en levering van de Onroerende zaak, alsmede de verschuldigde omzetbelasting, eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving en de kosten verbonden aan kadastrale inmeting voor rekening van Koper. In geval van koop vrij op naam zijn voornoemde kosten voor rekening van de Gemeente.
- c. Alle (zakelijke) lasten en belastingen, die van de Onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van de datum van het passeren van de Leveringsakte of, indien hiervan sprake is, met ingang van de datum van Vervroegde Ingebruikneming, voor rekening van Koper en zullen per die datum worden verrekend.
- d. Indien betaling van de Koopsom, tezamen met de door Koper verschuldigde kosten, lasten en belastingen als bedoeld in lid b en lid c van dit artikel, niet heeft plaatsgevonden op de in lid a van dit artikel bedoelde dag, is de Koper in verzuim. Koper is in dat geval over de Koopsom, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 sub a BW zonder Ingebrekestelling, over de periode vanaf de datum waarop het verzuim intreedt tot aan de datum van algehele betaling Wettelijke rente verschuldigd.
- e. Indien betaling van de Koopsom, tezamen met de door Koper verschuldigde kosten, lasten en belastingen als bedoeld in lid b en lid c van dit artikel, niet heeft plaatsgevonden op de in lid a van dit artikel bedoelde dag heeft de Gemeente eveneens eenzijdig het recht om de Koopovereenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking te houden.
- f. Indien betaling van de Koopsom, tezamen met de door Koper verschuldigde kosten, lasten en belastingen als bedoeld in lid b en lid c van dit artikel, niet heeft plaatsgevonden op de in lid a van dit artikel bedoelde dag, is de Koper – onverminderd het bepaalde in lid d van dit artikel – ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van vijf promille (5%) van de Koopsom voor iedere dag dat betaling niet heeft plaatsgevonden tot aan de dag van algehele betaling, met een maximum van tien procent (10%) van de Koopsom. Naast de boete behoudt de Gemeente het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen, om nakoming te vorderen en/of om de Koopovereenkomst (gedeeltelijk) te ontbinden.
- g. Indien de Gemeente (al dan niet na verloop van tijd) de Koopovereenkomst ontbindt, is de Koper een boete verschuldigd van 10% van de Koopsom, verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag (als bedoeld in lid f van dit artikel). Naast de boete behoudt de Gemeente het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen, om nakoming te vorderen en/of om de Koopovereenkomst (gedeeltelijk) te ontbinden.

Artikel 2.5 Notarieel transport

- a. De Leveringsakte wordt ondertekend binnen zes (6) maanden na de datum waarop de Koopovereenkomst door Partijen is ondertekend. Verlenging van de termijn is slechts mogelijk met schriftelijke toestemming van de Gemeente. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Een eventuele verlenging van de termijn waarbinnen de Leveringsakte dient te worden ondertekend, schort de termijn waarbinnen de Koopsom moet worden betaald niet op.
- b. De keuze voor de Notaris ligt in geval van koop tegen kosten koper bij de Koper, met dien verstande dat de Koper bij voorkeur een Notaris kiest die is gevestigd in de gemeente Kampen. Indien de Koper niet uiterlijk één (1) maand voordat de Leveringsakte moet worden ondertekend overeenkomstig lid a van dit artikel, een Notaris heeft aangewezen, dan wijst de Gemeente een Notaris aan. In geval van koop vrij op naam ligt de keuze van de Notaris bij de Gemeente.
- c. Het risico van de Onroerende zaak is voor de Koper vanaf het moment dat de Leveringsakte is gepasseerd, tenzij Ingebruikneming vóór dat tijdstip plaatsvindt (Vervroegde Ingebruikneming). In dat geval is het risico van de Onroerende zaak vanaf het moment van Vervroegde Ingebruikneming voor de Koper, een en ander zoals bepaald in Artikel 2.7.

- d. Indien de Leveringsakte acht (8) maanden na de ondertekening van de Koopovereenkomst nog niet is ondertekend, is de Gemeente, na Ingebrekestelling, gerechtigd de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst 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.

Artikel 2.6 Staat van overdracht, bijzondere lasten en beperkingen

- a. De Onroerende zaak zal op de datum van het passeren van de Leveringsakte, of als dat eerder is op de datum van Ingebruikneming als bedoeld in Artikel 2.7, worden Afgeleverd door de Gemeente en aanvaardt door de Koper, in de staat waarin het zich op dat moment bevindt.
- b. De Onroerende zaak zal voorts worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken waaronder heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, maar vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten alsmede vrij van pandrechten, beslagen, hypotheken en inschrijvingen daarvan, tenzij in de Koopovereenkomst anders is vermeld.
- c. De Gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom van de Onroerende zaak over te dragen.
- d. Voor zover in de Koopovereenkomst niet anders is bepaald, verklaart de Gemeente aan Koper met betrekking tot de Onroerende zaak die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door de Gemeente ter kennis van Koper behoort te worden gebracht.
- e. Koper aanvaardt:
 - dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van Koper behoren en voor zover deze aan de Gemeente thans niet bekend zijn, voor risico van Koper komen;
 - die lasten en beperkingen kenbaar zijn uit de openbare registers, die voor Koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en/of die voor Koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
- f. Koper heeft het recht de Onroerende zaak kort voor de Aflevering te (doen) inspecteren.

Artikel 2.7 Vervroegde Ingebruikname

- a. Het is de Koper niet toegestaan om de Onroerende zaak in gebruik te nemen voordat de Leveringsakte door de Notaris is gepasseerd, 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.
- b. 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 voorafgaand aan de Vervroegde Ingebruikneming de volledige Koopsom, tezamen met door de Koper verschuldigde kosten, lasten en belastingen als bedoeld in Artikel 2.4 lid b en c, heeft voldaan.
- c. 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.
- d. 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.

Artikel 2.8 Gedoogplicht voorzieningen openbaar nut

- a. Koper is verplicht om te gedogen dat zich op, in, aan of boven de Onroerende zaak voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke) bevinden, worden aangebracht, onderhouden, verwijderd en/of vernieuwd. De Gemeente is niet gehouden tot betaling van enige vergoeding ter zake van het gedogen.
- b. Het aanbrengen, onderhouden, verwijderen en/of vernieuwen van deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen zal door de Gemeente of door de Gemeente aangewezen derden plaatsvinden na de Koper daarover te hebben geïnformeerd.
- c. Koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht niet te beschadigen en ongewijzigd en bevestigd te laten.
- d. 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 lid a van dit artikel, die de Gemeente dan wel de eigenaren van die voorzieningen noodzakelijk achten.
- e. Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige voorzieningen, als bedoeld in lid a van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

- f. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor door derden veroorzaakte schade die voortvloeit uit de in dit artikel vastgelegde gedoogplicht.
- g. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, hebben, onderhouden, verwijderen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde voorzieningen, zal – onverminderd het bepaalde in lid f – door de Gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien Koper dat wenst, aan Koper worden vergoed.
- h. Artikel 2.10 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 2.9 Kettingbeding en derdenbeding

- a. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om de artikelen in de Koopovereenkomst en van de Algemene verkoopvoorwaarden die daartoe zijn aangewezen, bij vervreemding van de Onroerende zaak of een gedeelte daarvan alsmede bij de vestiging van een beperkt recht (anders dan een hypotheekrecht), aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om de desbetreffende artikelen woordelijk op te nemen in de voor die overdracht of vestiging vereiste 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 aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a 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 zal opleggen aan diens rechtsoptvolger(s) respectievelijk beperkt gerechtigde(n) zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b van dit artikel opgenomen verplichting om dit door te geven. Iedere opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.
- c. Indien in de in lid a bedoelde artikelen definities zijn gebruikt zoals omschreven in Artikel 1.2 van de Algemene verkoopvoorwaarden, dienen deze definities eveneens (tezamen met de aangewezen artikelen en op de wijze zoals omschreven in lid a en b) te worden doorgelegd.

Artikel 2.10 Kwalitatieve verplichting (art. 6:252 BW)

- a. De in de Koopovereenkomst en in de Algemene verkoopvoorwaarden 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.
- b. De in lid a van dit artikel bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 BW als kwalitatieve verplichting worden vastgelegd in een notariële akte en worden ingeschreven in de openbare registers. Indien in de in lid a bedoelde artikelen definities zijn gebruikt zoals omschreven in Artikel 1.2 van de Algemene verkoopvoorwaarden, dienen deze definities eveneens te worden opgenomen in de notariële akte als bedoeld in de vorige zin.

HOOFDSTUK 3 OVERIGE BEPALINGEN KOOP

Elk van de artikelen in dit hoofdstuk geldt slechts, indien en voor zover dit in de Koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Artikel 3.1 Bouwrijpe staat

- a. De Onroerende zaak wordt aan Koper Afgeleverd in bouwrijpe staat.
- b. Onder "bouwrijp of bouwrijpe staat" wordt verstaan dat de Onroerende zaak:
 - is ontdaan van opstallen en funderingen daarvan (met uitzondering van eventuele lichte puinresten), verhardingen, begroeiingen waaronder (stobben van) bomen en struiken, alsmede andere bouwbelemmerende obstakels;
 - vrij is van kabels en leidingen, behoudens die kabels en leidingen, waarvan de ligging bij het aangaan van de Koopovereenkomst aan Partijen bekend is;
 - is ontwaterd, geëgaliseerd en waar nodig opgehoogd;
 - is voorzien of uiterlijk vóór voltooiing van de bouw is voorzien van (hoofd)stelsels van openbare nuts- en communicatievoorzieningen (in de vorm van een aftakking van een dergelijk (hoofd)stelsel tot aan de perceelsgrens).
- c. Voorts zal de Onroerende zaak bereikbaar zijn vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de Ingebruikneming van de Onroerende zaak verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de Koper behoort te komen.

- d. De nutsvoorzieningen worden door diverse nutsbedrijven aangelegd. Onder "bouwrijp maken" wordt niet verstaan het aanleggen en het aansluiten van voorzieningen voor gas, water, riolering, elektriciteit en telecommunicatie in de grond behorende bij de Onroerende zaak. De kosten voor de voorzieningen als bedoeld in de vorige zin komen voor rekening van Koper.

Artikel 3.2 Draagkracht en kwaliteit van de ondergrond

- a. Koper wordt geacht ermee bekend te zijn dat in het kader van het bouwrijp maken van de Onroerende zaak door of namens de Gemeente, werkzaamheden zijn of zullen worden 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.
- b. 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 artikellid genoemde gevolgen van de werkzaamheden die in het kader van het bouwrijp maken zijn uitgevoerd.
- c. Koper dient bij de bebouwing van de Onroerende zaak de daarbij vrijkomende grond binnen de perceelgrenzen van de Onroerende zaak te verwerken. Indien dit niet mogelijk is, dient Koper de vrijkomende grond in overleg met en met goedkeuring van de Gemeente af te voeren. Alle hiermee gemoeide kosten zijn voor rekening van Koper.

Artikel 3.3 Milieukundig onderzoek

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de Onroerende zaak is uiterlijk voorafgaand aan het ondertekenen van de Leveringsakte een verkennend bodemonderzoek verricht. Uit de resultaten 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 vastgelegd in een rapportage. De Koper heeft recht op inzage in die rapportage.
- b. Indien vóór ondertekening van de Leveringsakte of vóór de Vervroegde Ingebruikneming van de Onroerende zaak als bedoeld in Artikel 2.7, 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.
- c. 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.
- d. Het risico van bodemverontreiniging, die niet is gebleken uit het verkennend bodemonderzoek, berust bij de Koper. De Koper vrijwaart de Gemeente van iedere aansprakelijkheid in het kader van een eventuele bodemverontreiniging die niet uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken. De Gemeente is niet aansprakelijk voor en niet gehouden tot sanering van een dergelijke bodemverontreiniging die niet uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken.

Artikel 3.4 Teruglevering Onroerende zaak

- a. Koper is verplicht om, op eerste vordering van de Gemeente, de Onroerende zaak aan de Gemeente terug te leveren binnen een door de Gemeente gestelde termijn, indien:
 - i) niet binnen één jaar na de datum waarop de Leveringsakte is gepasseerd, met de in de Koopovereenkomst omschreven bebouwing van de Onroerende zaak – waaronder niet is begrepen het grondwerk – een aanvang is gemaakt; dan wel
 - ii) niet binnen twee jaar na de datum waarop de Leveringsakte is gepasseerd, de in de Koopovereenkomst omschreven bebouwing van de Onroerende zaak voltooid en gebruiksklaar is. Onder voltooid en gebruiksklaar wordt verstaan dat de bebouwing zonder het treffen van nadere voorzieningen en het verrichten van aanvullende (bouwkundige) werkzaamheden geschikt is voor het beoogde gebruik.

- b. De termijnen als bedoeld in lid a onder 'i)' en 'ii)' kunnen door de Gemeente op verzoek van Koper worden verlengd.
- c. De teruglevering van de Onroerende zaak aan de Gemeente zal geschieden tegen restitutie door de Gemeente aan de Koper van negentig procent (90%) van de alsdan geldende grondwaarde met een maximum van negentig procent (90%) van de door de Koper voor de desbetreffende Onroerende zaak betaalde Koopsom. In de Koopovereenkomst kan de Gemeente een ander percentage opnemen. De alsdan geldende grondwaarde wordt bepaald door de dan geldende Nota Grondprijzen van de Gemeente. 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.
- d. Door de ondertekening van de Koopovereenkomst wordt geacht dat de Koper een onherroepelijke volmacht heeft verleend aan de Gemeente die strekt tot de in sub a van dit artikel bedoelde (te rug)verkoop en levering. Deze volmacht wordt geacht te zijn verleend als een wezenlijk onderdeel van de Koopovereenkomst, waarbij geldt dat de Koopovereenkomst door de Gemeente niet zou zijn aangegaan zonder het bestaan van deze volmacht. De Onroerende Zaak dient door Koper te worden terug geleverd vrij van hypotheek en rechten van derden, en vrij van de overige (bijzondere) lasten en beperkingen zoals bedoeld in Artikel 2.4. Bij de teruglevering van de Onroerende Zaak is de Koper verplicht voor zijn rekening en risico de Onroerende Zaak terug te brengen in de feitelijke staat waarin de Onroerende Zaak zich bevond ten tijde van de Aflevering, bij gebreke waarvan zulks geschiedt door of in opdracht van de Gemeente, maar voor rekening en risico van de Koper.
- e. De Koper kan de Gemeente verzoeken om de Onroerende zaak terug te nemen in een gewijzigde feitelijke, juridische en fiscale staat ten opzichte van de staat waarin deze zich bevond op de datum waarop de Leveringsakte is gepasseerd dan wel op de datum van Vervroegde Ingebruikneming. Indien de Gemeente toestemming verleent, kan zij daaraan (financiële) voorwaarden verbinden.
- f. De Gemeente kan – indien dit redelijk is – verlangen dat de Koper de Onroerende zaak bij teruglevering overdraagt in de gewijzigde feitelijke, juridische en fiscale staat ten opzichte van de staat waarin deze zich bevond op de datum waarop de Leveringsakte is gepasseerd dan wel op de datum van Vervroegde Ingebruikneming. In dat geval is de Gemeente aan de Koper een redelijke vergoeding verschuldigd voor hetgeen door Koper op de Onroerende zaak is gerealiseerd. De hoogte van deze vergoeding zal door partijen in onderling overleg worden bepaald. Indien partijen over de hoogte van deze vergoeding geen overeenstemming kunnen bereiken, zal deze voor partijen worden vastgesteld door drie deskundigen, op verzoek van de Gemeente door de president van de Rechtbank Zwolle te benoemen, met dien verstande dat de president, voornoemd, kan volstaan met de benoeming van één deskundige. De kosten van deze deskundige(n) zijn voor rekening van Partijen, ieder voor de helft.
- g. Indien de Koper de Onroerende zaak niet binnen de door de Gemeente gestelde termijn heeft teruggebracht in de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin deze zich bevond op de datum waarop de Leveringsakte is gepasseerd dan wel op de datum van Vervroegde Ingebruikneming, zal de Gemeente – behoudens toestemming als bedoeld in lid e en behoudens de situatie als bedoeld in lid f – 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 waarop de Leveringsakte is gepasseerd dan wel op de datum van 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 c van dit artikel.

Artikel 3.5 Recht van eerste koop

- a. De Gemeente heeft een recht van eerste koop, in het geval dat koper de Onroerende zaak of een gedeelte daarvan in onbebouwde staat wenst over te dragen of te bezwaren met een beperkt (zakelijk) recht (daaronder niet begrepen een recht van hypotheek). Koper is in voormeld geval verplicht om de Onroerende zaak of het betreffende gedeelte daarvan bij voorrang en bij aangetekende brief aan de Gemeente te koop aan te bieden tegen de in de Koopovereenkomst genoemde (gemiddelde) prijs per vierkante meter. Voormelde prijs wordt eventueel vermeerderd met het percentage, waarmee de Gemeente de prijzen van vergelijkbare terreinen heeft verhoogd.
- b. De Gemeente zal binnen twee maanden na ontvangst van de onder a vermelde aangetekende brief schriftelijk aan Koper mededelen of zij wel of niet van het recht tot eerste koop gebruik zal maken.
- c. Indien de Gemeente van het recht tot eerste koop gebruik maakt, zal zij een door haar aan te wijzen Notaris opdracht geven om de daartoe benodigde Leveringsakte op te maken. Partijen zetten zich ervoor in dat de Leveringsakte binnen vier weken na de datum waarop de Gemeente schriftelijk aan Koper heeft medegedeeld van haar recht gebruik te maken, zal worden gepasseerd.

- d. Indien de Gemeente besluit om geen gebruik te maken van haar recht van eerste koop, is Koper gerechtigd om tot overdracht aan een derde over te gaan c.q. het beperkte (zakelijke) recht te vestigen ten gunste van een derde, met inachtneming van eventueel nader door de Gemeente te stellen voorwaarden.

Artikel 3.6 Anti-speculatiebeding

- a. Het is de Koper niet toegestaan om de Onroerende zaak en/of een daarop te bouwen c.q. gebouwde woning aan een derde te vervreemden binnen drie (3) jaren na Eigendomsoverdracht. Onder 'vervreemden' wordt in dit artikel verstaan verkopen, in juridische of economische eigendom overdragen, bezwaren met beperkte (zakelijke) rechten (de vestiging van een hypotheekrecht daaronder niet begrepen), inbrengen in mede-eigendom dan wel het toepassen van andere constructies waardoor de woning uit de beschikkingsmacht van Koper raakt.
- b. Het bepaalde in lid a van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
- i) verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - ii) executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW;
 - iii) schriftelijke ontheffing van Burgemeester en wethouders als bedoeld in lid c.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van Koper schriftelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt steeds verleend, mits de Koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen overlegt, in het geval van:
- i) verandering van werkring van de Koper of zijn echtgeno(o)t(e) of partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - ii) overlijden van Koper of zijn echtgeno(o)t(e) of partner;
 - iii) ontbinding van het huwelijk van de Koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap van de Koper;
 - iv) verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de Koper of van één van zijn gezinsleden.
- Burgemeester en wethouders kunnen aan de ontheffing voorwaarden verbinden.
- d. Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel is de Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd. Deze boete bedraagt vijftien procent (15%) van de Koopsom, met dien verstande dat deze boete voor elke kalendermaand die is verstreken na Eigendomsoverdracht wordt verminderd met 1/36e deel. Naast de boete behoudt de Gemeente het recht om nakoming van de uit dit artikel voortvloeiende verplichtingen te vorderen, om aanvullende schadevergoeding te vorderen en, voor zover rechtens mogelijk, om de Koopovereenkomst (gedeeltelijk) te ontbinden.
- e. De in het vorige 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, zal worden bezwaard met een beperkt (zakelijk) recht (met uitzondering van het recht van hypotheek), zal worden ingebracht in mede-eigendom dan wel op andere wijze uit de beschikkingsmacht van Koper raakt.
- f. 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 a van dit artikel bedoelde termijn, dient bij de Gemeente te informeren of de in lid c van dit artikel bedoelde ontheffing is verleend. In het geval vorenbedoelde ontheffing niet is verleend, dient de Notaris de in de in lid d 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.
- g. Zolang de in lid a van dit artikel genoemde termijn niet is verstreken, is Artikel 2.9 van de Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 3.7 Zelfbewoningsplicht

- a. Koper verplicht zich een op de Onroerende zaak te bouwen c.q. gebouwde woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.
- b. Het bepaalde in lid a vervalt op het moment dat de Koper de desbetreffende woning gedurende drie (3) achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke Koper als bewoner van het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen bij de gemeente is ingeschreven.
- c. Het bepaalde in lid a van dit artikel is niet van toepassing in geval van:

- i) verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - ii) executoriale verkoop door hypothecaire hypotheekhouder als bedoeld in artikel 3:268 BW;
 - iii) schriftelijke ontheffing van Burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van Koper schriftelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt steeds verleend, mits de Koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen overlegt, in het geval van:
 - i) verandering van werkring van de Koper of zijn echtgeno(o)t(e) of partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - ii) overlijden van Koper of zijn echtgeno(o)t(e) of partner;
 - iii) ontbinding van het huwelijk van de Koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap van de Koper;
 - iv) verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de Koper of van één van zijn gezinsleden.
 Burgemeester en wethouders kunnen aan de ontheffing nadere voorwaarden verbinden.
- e. Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel is de Koper, na Ingebrekestelling en verloop van de daarin gestelde termijn, aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 100,- voor elke dag waarop niet aan deze verplichting is voldaan, met een maximum van € 100.000,-. Naast de boete, behoudt de Gemeente het recht om nakoming van de uit dit artikel voortvloeiende verplichtingen te vorderen, om aanvullende schadevergoeding te vorderen en om de Koopovereenkomst (gedeeltelijk) te ontbinden.
- f. Zolang de in lid b van dit artikel genoemde termijn nog niet is verstreken, is Artikel 2.9 van de Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 3.8 A.B.C.-bepaling

- a. De Gemeente staat toe – naar aanleiding van een daartoe strekkend verzoek van Koper – dat Koper gedurende een periode van maximaal twee maanden, zijn recht op Juridische levering van (één of meer gedeelten van) de Onroerende zaak, overdraagt aan één of meer wederkopers van de door hem op de Onroerende zaak te bouwen woning(en) en/of appartement(en), eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarde dat:
 - i) in de tussen Koper en diens wederkoper(s) te sluiten overeenkomst de artikelen zoals aangegeven in de Koopovereenkomst integraal worden opgenomen c.q. ten behoeve van de Gemeente worden bedongen en aan de betreffende wederkopers worden opgelegd en voor en namens de Gemeente worden aangenomen;
 - ii) Koper zich tegenover de Gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe Koper zich tegenover diens wederkoper(s) heeft verplicht;
 - iii) Koper de Gemeente vrijwaart voor aanspraken van wederkopers en diens rechtsopvolgers;
 - iv) overschrijving van de Koopprijs voor de Onroerende zaak op de bankrekening ten name van de Gemeente plaatsvindt in één bedrag en één betaling, waarvoor de Gemeente één factuur uitreikt;
 Bij niet-nakoming van de hiervoor omschreven voorwaarden is Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 115.000,-, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te verlangen van de uit dit artikel voortvloeiende verplichtingen en/of om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- b. Indien de Onroerende zaak wordt geleverd met inachtneming van het bepaalde in sub a van dit artikel, dan is Koper verplicht uiterlijk op de laatste dag van de periode van twee maanden:
 - i) de alsdan resterende gedeelten van de Onroerende Zaak, met betrekking tot de daarop nog niet door Koper gerealiseerde, en/ of nog niet door de Koper (aan wederkopers) verkochte, resterende woning(en) en/of appartement(en), van de Gemeente in eigendom te aanvaarden; en
 - ii) de volledige Koopprijs voor de gehele Onroerende Zaak in één bedrag via de derdengeldenrekening van de Notaris te betalen aan de Gemeente.

Artikel 3.9 Functiebescherming kavels bestemd voor Maatschappelijke voorzieningen

- a. Koper verplicht zich de op de Onroerende zaak te stichten bebouwing uitsluitend te zullen gebruiken voor Maatschappelijke voorzieningen. Het is Koper niet toegestaan om binnen 25 jaren na het ondertekenen van de Leveringsakte zonder voorafgaande schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van Burgemeester en wethouders, de te stichten bebouwing anders te gebruiken dan voor Maatschappelijke voorzieningen.

- b. Aan de toestemming tot ander gebruik dan voor Maatschappelijke voorzieningen, als bedoeld in lid a van dit artikel, kunnen Burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden, onder andere omtrent het te betalen bedrag aan de Gemeente als gevolg van de meerwaarde van de Onroerende zaak door dit andere gebruik. Koper dient schriftelijk een verzoek tot toestemming in bij Burgemeester en wethouders.
- c. Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over het te betalen bedrag als bedoeld in lid b van dit artikel, dan zal dit bedrag door drie deskundigen (waarvan Koper en de Gemeente er ieder één aanwijzen, die gezamenlijk de derde aanwijzen) worden vastgesteld. De hiermee gemoeide kosten worden gelijkkelijk door Partijen gedeeld.
- d. Artikel 2.9 van de Algemene verkoopvoorwaarden is op het bepaalde in dit artikel van toepassing.

Artikel 3.10 Functiebescherming kavels bestemd voor Sociale huurwoningen

- a. Koper verplicht zich de op de Onroerende zaak te stichten woning(en) uitsluitend te zullen gebruiken als Sociale huurwoning(en). Het is Koper niet toegestaan om binnen 25 jaren na het ondertekenen van de Leveringsakte zonder voorafgaande schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van Burgemeester en wethouders de te stichten woning(en) anders te gebruiken dan als Sociale huurwoning(en).
- b. Aan de toestemming tot ander gebruik als bedoeld in lid a van dit artikel, kunnen Burgermeester en wethouders voorwaarden verbinden, onder andere omtrent de fasering van de omzetting naar het andere gebruik en het te betalen bedrag aan de Gemeente ter vergoeding van de meerwaarde van de Onroerende zaak door het andere gebruik. Koper dient schriftelijk een verzoek tot toestemming in te dienen bij Burgemeester en wethouders.
- c. Indien Partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over het te betalen bedrag als bedoeld in lid b van dit artikel, dan zal dit bedrag door drie deskundigen (waarvan Koper en de Gemeente er ieder een aanwijzen, die gezamenlijk de derde aanwijzen) worden vastgesteld. De hiermee gemoeide kosten worden gelijkkelijk door Partijen gedeeld.
- d. Artikel 2.9 van de Algemene verkoopvoorwaarden is op het bepaalde in dit artikel van toepassing.

Artikel 3.11 Zekerheidstelling

- a. Tot zekerheid van de nakoming door Koper van zijn verplichtingen uit de Koopovereenkomst dient Koper binnen vier weken na de datum waarop de Koopovereenkomst is ondertekend aan de Gemeente een waarborgsom van tien procent (10%) van de Koopsom te voldoen. Betaling van de waarborgsom geschiedt door overschrijving op rekeningnummer NL 37 BNGH 0285 0044 09 van de gemeente Kampen bij de Bank Nederlandse Gemeenten onder vermelding van de naam van Koper.
- b. De waarborgsom, verminderd met eventueel door de Koper verschuldigde boetes en Wettelijke rente, wordt verrekend met de Koopsom.
- c. Indien vóór de Juridische levering één van de in Artikel 1.6 lid a omschreven situaties zich voordoet, zal de waarborgsom van rechtswege als boete zijn verbeurd.
- d. Over de waarborgsom wordt door de Gemeente aan de Koper geen rente vergoed.
- e. In plaats van een waarborgsom kan Koper ook een bankgarantie doen stellen voor een bedrag dat ten minste gelijk is aan tien procent (10%) van de Koopsom. De bankgarantie dient in dat geval binnen vier weken na de datum waarop de Koopovereenkomst door Partijen is ondertekend aan de Notaris ter hand te worden gesteld en dient:
 - 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);
 - onvoorwaardelijk te zijn en ten minste voort te duren tot één maand na de Juridische levering; en
 - 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.
- f. 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.

Artikel 3.12 Aanvullende (publiekrechtelijke) bepalingen

- a. Koper dient de Onroerende zaak te bebouwen in overeenstemming met het geldende omgevingsplan, de door de Gemeente verleende omgevingsvergunning, alsmede de overige publiekrechtelijke voorschriften.

- b. Ingeval Koper de Onroerende zaak in afwijking van het omgevingsplan wenst te bebouwen en hiertoe een omgevingsvergunning en/of een herziening of een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk is, treedt Koper met de Gemeente in overleg met betrekking tot de daartoe te volgen procedure.
- c. De Gemeente is niet aansprakelijk indien haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid vereist dat zij (rechts)handelingen verricht en/of besluiten neemt die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van de Koopovereenkomst. Dit geldt in het bijzonder voor enige door de Koper te lijden schade, indien de Gemeente de door Koper gevraagde omgevingsvergunning niet verleent, het omgevingsplan niet wijzigt of herzielt of bij de te doorlopen procedures vertraging ontstaat door publiekrechtelijke voorschriften of regelingen, ook als daardoor de door de Koper beoogde plannen niet gerealiseerd kunnen worden.
- d. Weigering en/of intrekking van door de Koper benodigde vergunningen/ontheffingen of toestemmingen of het oplopen van vertraging in procedures tot verkrijging van vergunningen/ontheffingen of toestemmingen, zullen geen aanleiding kunnen geven tot enige vordering of aanspraak van de Koper jegens de Gemeente.
- e. Koper voert voor eigen rekening een risicoanalyse uit van de eventueel voor vergoeding in aanmerking komende schade als bedoeld in artikel 4:126 Algemene wet bestuursrecht (Awb) in samenhang met artikel 15.1 Omgevingswet (nadeelcompensatie). Koper is verplicht een nadeelcompensatieverhaalovereenkomst met de Gemeente te sluiten, conform het op het moment van het sluiten van de Koopovereenkomst geldende model nadeelcompensatieverhaalovereenkomst van de Gemeente.
- f. Koper is ervoor verantwoordelijk dat de op de Onroerende zaak gerealiseerde opstallen vanaf het moment van de oplevering vanaf openbaar terrein of openbare wegen voor alle verkeersdeelnemers bereikbaar is/zijn.
- g. Koper is verplicht het bouwproject volgens het „Politiekeurmerk Veilig Wonen” uit te voeren.
- h. Indien de Koper de verplichting in lid f van dit artikel niet uiterlijk één week voorafgaand aan de eerste oplevering uitvoert, is de Gemeente bevoegd om de ontbrekende werkzaamheden alsnog uit te (doen) voeren. De kosten die daarbij door de Gemeente worden gemaakt, komen voor rekening van Koper en zullen op eerste verzoek van de Gemeente binnen één week door Koper aan de Gemeente worden voldaan.
- i. Koper is gehouden tot vergoeding en/of herstel van schade, welke aan eigendommen van de Gemeente en/of derden wordt toegebracht als gevolg van de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden en de overige in de Koopovereenkomst vermelde werken en werkzaamheden tot het moment dat de (laatste) opstal(len) op de Onroerende zaak is/zijn opgeleverd. Koper dient te zorgen voor een verzekering ter zake.

Artikel 3.13 Aanleg/kosten inritten

- a. In geval van verkoop van de Onroerende zaak voor woningbouw geldt dat in de Koopsom zijn begrepen de kosten van het aanleggen van één eventueel benodigde Inrit, voor zover gelegen op openbare grond, tot een breedte van vier meter. De aanlegkosten van een tweede Inrit komen voor rekening van Koper.
- b. Alle te maken Inritten worden door of in opdracht van de Gemeente aangelegd.

Artikel 3.14 Aanleg parkeerplaats(en)

- a. Koper verbindt zich tegenover de Gemeente om, gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing op de Onroerende zaak, voor zijn rekening op de Onroerende zaak een of meerdere vanaf de openbare weg met een motorvoertuig toegankelijke verharde parkeerplaatsen, overeenkomstig de daartoe door de Gemeente gestelde normen, aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken.
- b. Koper verbindt zich de op de Onroerende zaak aangelegde parkeerplaats(en) niet te verwijderen noch de parkeerplaats(en) zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en wethouders anders dan als parkeerplaats te zullen gebruiken.
- c. Bij niet-nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in de leden a en b van dit artikel is Koper, na Ingebrekestelling en na het verstrijken van de in die Ingebrekestelling genoemde termijn, aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100,00 voor elke dag dat Koper in gebreke is, onverminderd het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen en/of nakoming te verlangen.
- d. Artikel 2.9 van de Algemene verkoopvoorwaarden is op het bepaalde in dit artikel van toepassing.

Artikel 3.15 Achterpaden

Koper verplicht zich om, indien op de Onroerende zaak en nabij gelegen, niet aan de Koper verkochte percelen (achter)paden zijn gelegen of moeten worden aangelegd, medewerking te verlenen om ten behoeve van en ten laste van de gronden over en weer erfdiensbaarheden te vestigen om het gebruik

van die paden en de toegang tot de (achter)zijde van woningen en/of andersoortige bebouwing te waarborgen.

Artikel 3.16 Onderhoud onbebouwde terreinen

Zolang de Onroerende zaak niet is bebouwd, zal het door Koper in een ordelijke staat worden onderhouden. Bij overtreding van het in de vorige zin bepaalde, is de Koper, na Ingebrekestelling en verloop van de daarin gestelde termijn, aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 45,- per dag dat de overtreding voortduurt. Een gedeelte van een dag wordt als een gehele dag gerekend.

Artikel 3.17 Archeologie

- a. 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 Koper.
- b. In alle gevallen van archeologische vondsten, daaronder begrepen schatvinding (artikel 5:13 BW), is de Koper verplicht de vondst(en), onder afstanddoening van alle mogelijke rechten of aanspraken, om niet aan de Gemeente in eigendom over te dragen.

Artikel 3.18 Drainage

- a. Ter voorkoming van wateroverlast zijn in de Onroerende zaak drainageleidingen aangebracht overeenkomstig een bij de Gemeente opvraagbaar drainageplan. Voor zover desondanks nog sprake is van wateroverlast, zijn de kosten van opheffing daarvan voor de Koper, evenals de eventueel daardoor ontstane schade.
- b. Koper is gehouden de aangelegde drainage te gedogen en ervoor zorg te dragen dat deze niet beschadigd wordt door graafwerkzaamheden, het slaan van palen, ingroeien van wortels van bomen of anderszins.
- c. Artikel 2.10 van de Algemene verkoopvoorwaarden is op het bepaalde in dit artikel van toepassing.

Artikel 3.19 Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. 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 een opstalrecht gevestigd, inhoudende een recht om (nuts)voorzieningen te hebben, houden, inspecteren, onderhouden en vernieuwen. De begunstigde is voor dit opstalrecht geen vergoeding verschuldigd aan de Koper.
- b. De kosten van het vestigen van het opstalrecht als bedoeld in lid a komen voor rekening van de Koper.
- c. Partijen kunnen in de Koopovereenkomst overeenkomen dat in plaats van een opstalrecht wordt gekozen voor een erfdienstbaarheid of een kwalitatieve verplichting.

Artikel 3.20 Erfdienstbaarheden over en weer

- a. Ten behoeve en ten laste van de Onroerende zaak en ten laste en ten behoeve van de naastgelegen percelen, worden – voor zover nodig – door Partijen in de Leveringsakte gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
- b. De erfdienstbaarheden als bedoeld in lid a kunnen onder andere betrekking hebben op de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren/drainagesystemen, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen, overbouwingen en het toepassen en in stand houden van kleuren. Onder de erfdienstbaarheden als bedoeld in lid a kan echter kan nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden begrepen.