

***Algemene verkoopvoorwaarden 2018
van de gemeente Enschede***

***Vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van Enschede
op 6 november 2018***

Inhoud

Inleiding

Hoofdstuk 1 Artikelen die van kracht zijn bij iedere verkoop

Artikel 1.1	Geldigheid
Artikel 1.2	Definities
Artikel 1.3	Datum totstandkoming koopovereenkomst
Artikel 1.4	Overdracht en aanvaarding
Artikel 1.5	Betaling koopprijs, lasten en rente
Artikel 1.6	Nakoming verplichting tot medewerking aan verlijden notariële akte
Artikel 1.7	Tekening
Artikel 1.8	Juridische levering en staat waarin de overdracht plaatsvindt
Artikel 1.9	Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen
Artikel 1.10	Over- en ondermaat
Artikel 1.11	Lasten en belastingen
Artikel 1.12	Boetebepaling
Artikel 1.13	Faillissement en beslag
Artikel 1.14	Hoofdelijkheid
Artikel 1.15	Overdracht van rechten
Artikel 1.16	Woonplaatskeuze
Artikel 1.17	Toepasselijk recht; geschillenregeling
Artikel 1.18	Algemene Termijnenwet

Hoofdstuk 2 Artikelen die van kracht zijn bij de verkoop van bouwtterrein

Artikel 2.1	Geldigheid
Artikel 2.2	Uitzetten kavelgrenzen bij aanvang bouw
Artikel 2.3	Bouwrijpe staat
Artikel 2.4	Draagkracht en kwaliteit van de ondergrond
Artikel 2.5	Milieukundig onderzoek, geschiktheidsverklaring
Artikel 2.6	Ontbinding in geval van verontreiniging
Artikel 2.7	Bebouwingsverplichting

Hoofdstuk 3 Artikelen die van kracht zijn indien en voor zover zij in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard

Artikel 3.1	Geldigheid
Artikel 3.2	Bedenktijd voor koper
Artikel 3.3	Voorkeursrecht van koop ten behoeve van de gemeente
Artikel 3.4	A.B.C.-levering
Artikel 3.5	Betaling waarborgsom
Artikel 3.6	Opstalrecht voor kabels en leidingen
Artikel 3.7	Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen
Artikel 3.8	Bouwverbod
Artikel 3.9	Ontbindende voorwaarde bouwvergunning
Artikel 3.10	Ontbindende voorwaarde financiering
Artikel 3.11	Verplichting tot zelfbewoning en verbod op doorverkoop
Artikel 3.12	Aanleg en instandhouding parkeerplaats
Artikel 3.13	Verbod tot verkoop aan de consument
Artikel 3.14	Kettingbeding
Artikel 3.15	Kwalitatieve verplichting

Inleiding

In dit boekje zijn de Algemene verkoopvoorwaarden 2018 van de gemeente Enschede opgenomen. Deze Algemene verkoopvoorwaarden zijn door het College van Burgemeester & Wethouders van Enschede vastgesteld op 6 november 2018. Zij vervangen de Algemene uitgiftevoorwaarden 2007 van de gemeente Enschede.

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op elke overeenkomst waarbij u een onroerende zaak koopt die in het grondgebied van de Gemeente Enschede ligt en waarbij ofwel de Gemeente Enschede dan wel Technology Base Twente de verkoper is. In de meeste gevallen zal het gaan om de verkoop van een perceel bouwterrein voor de bouw van een woning of een bedrijfspand. Maar het kan bijvoorbeeld ook gaan om een bouwterrein met een andere bestemming, een groenstrook of een bestaand pand. Het is voor u van belang dat u, vóórdat u de koopovereenkomst ondertekent, nagaat of u met deze algemene voorwaarden kunt instemmen.

In de meeste gevallen zijn in de koopovereenkomst, naast de van toepassing zijnde algemene voorwaarden, ook bijzondere verkoopvoorwaarden opgenomen. Ook kan het zo zijn dat in de overeenkomst één of meer artikelen uit de algemene voorwaarden worden uitgezonderd. Het is dan ook van belang dat u zowel de overeenkomst als de van toepassing zijnde algemene voorwaarden vooraf goed leest. Maar ook dat u de in de overeenkomst opgenomen zogenaamde “kernbedingen” goed doorneemt. Bij deze kernbedingen gaat het om de gegevens van de bij de overeenkomst betrokken partijen, de beschrijving van het verkochte, de bestemming daarvan en de koopprijs.

Hoofdstuk 1 van de Algemene verkoopvoorwaarden is bij iedere verkoop van toepassing. Hoofdstuk 2 heeft betrekking op de verkoop van bouwterrein en is in de meeste gevallen dus eveneens van toepassing. Daarnaast kunnen in de overeenkomst artikelen uit hoofdstuk 3 van toepassing zijn verklaard.

Het document dat u bij de verkoop van een onroerende zaak van de gemeente ontvangt zal in de meeste gevallen de gebruikelijke vorm van een overeenkomst hebben. Maar het kan ook de vorm hebben van een concept B&W-besluit, met een daarbij behorende verklaring die u dient te ondertekenen. In beide gevallen gaat het om een koopovereenkomst. Nadat u de koopovereenkomst dan wel de verklaring bij het concept-besluit heeft ondertekend zal het College van B&W, of degene die namens dit college bevoegd is, dan wel het Dagelijks Bestuur van Technology Base Twente een besluit nemen over het aangaan van de overeenkomst. Pas zodra dit besluit is genomen en de overeenkomst dan wel het besluit door de gemeente respectievelijk Technology Base Twente is ondertekend - en niet eerder - komt de koopovereenkomst tot stand.

Na het tot stand komen van de overeenkomst stuurt de gemeente of Technology Base Twente deze naar de notaris van uw keuze, met het verzoek om de notariële akte op te maken. De notariële akte dient te worden ondertekend en de koopprijs dient te zijn betaald binnen een termijn van negen maanden nadat de overeenkomst tot stand is gekomen. Nadat u de notariële akte heeft ondertekend, de koopprijs heeft betaald en de notariële akte is ingeschreven in de openbare registers bij het kadaster, wordt u eigenaar van de onroerende zaak.

Hoofdstuk 1 Artikelen die van kracht zijn bij iedere verkoop

ARTIKEL 1.1 Geldigheid

- a. De in hoofdstuk 1 van deze Algemene verkoopvoorwaarden vermelde artikelen zijn van kracht bij iedere koopovereenkomst, waarbij door de gemeente Enschede aan de koper(s) één of meerdere onroerende zaken worden verkocht en waarin deze Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn verklaard. Zij vormen met deze koopovereenkomst een onverbreekelijk geheel, tenzij in de koopovereenkomst nadrukkelijk anders staat vermeld.
- b. Naast de artikelen uit hoofdstuk 1 van de deze Algemene verkoopvoorwaarden en eventuele andere hoofdstukken daarvan, voor zover die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, kunnen in de koopovereenkomst bijzondere verkoopvoorwaarden worden opgenomen. Deze bijzondere verkoopvoorwaarden zijn woordelijk in de koopovereenkomst opgenomen. Indien en voor zover deze bijzondere verkoopvoorwaarden strijdig zijn met één of meer artikelen van de Algemene verkoopvoorwaarden, dan prevaleren deze bijzondere verkoopvoorwaarden boven de Algemene verkoopvoorwaarden.
- c. Deze Algemene verkoopvoorwaarden gelden uitsluitend bij overeenkomsten tot verkoop van gemeentelijke onroerende zaken. De voorwaarden gelden niet bij uitgifte in erfpacht of bij andere wijzen van vervreemding of bezwaring van gemeentelijke onroerende zaken, behoudens in die gevallen waarin de toepasselijkheid uitdrukkelijk is bedongen.

ARTIKEL 1.2 Definities

In deze Algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

<i>Aflevering:</i>	Feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak door de gemeente aan koper;
<i>Algemene verkoopvoorwaarden:</i>	Deze verkoopvoorwaarden van de gemeente Enschede die bestemd zijn om van toepassing te worden verklaard op koopovereenkomsten, waarbij gemeentelijke onroerende zaken worden verkocht en die kunnen worden aangehaald onder de titel: "Algemene verkoopvoorwaarden 2018";
<i>Bijzondere verkoopvoorwaarden:</i>	De naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene verkoopvoorwaarden overeen te komen bepalingen die als zodanig in de koopovereenkomst en in de notariële akte worden opgenomen;
<i>Bouwterrein:</i>	Een perceel grond dat bestemd is om te worden bebouwd;
<i>College van B&W:</i>	Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Enschede;
<i>Gemeente:</i>	De gemeente Enschede;
<i>Ingebruikneming:</i>	Het moment waarop koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken of er feitelijk werkzaamheden in of op uit te voeren, daarop voorwerpen te plaatsen of daaromheen een afrastering te plaatsen. Het (doen) uitvoeren van onderzoeksactiviteiten, zoals sonderingsonderzoek of milieukundig bodemonderzoek, geldt niet als ingebruikneming;
<i>Koopovereenkomst:</i>	De op schrift gestelde, door partijen ondertekende overeenkomst betreffende koop en verkoop van een of meer onroerende zaken waarop deze Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn;

<i>Koopprijs:</i>	De door koper aan de gemeente verschuldigde vergoeding in geld ter zake de verkoop en levering van de onroerende zaak, exclusief door de koper verschuldigde rechten, lasten, belastingen, kosten van de notaris en rente;
<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>Notariële akte:</i>	De voor overdracht vereiste akte van levering;
<i>Notaris:</i>	De Notaris die in opdracht van koper en/of de gemeente de notariële werkzaamheden verricht;
<i>Onroerende zaak:</i>	Het perceel (de percelen) grond, al dan niet met opstal(len), dat (die) onderwerp is (zijn) van de koopovereenkomst, waarop deze Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn verklaard;
<i>Overdracht:</i>	Juridische eigendomsoverdracht door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers;
<i>Partijen:</i>	De partijen die de koopovereenkomst aangaan, zijnde de gemeente en koper;
<i>Vervreemden:</i>	Juridische of economische eigendomsovergang, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur of pacht;
<i>Wettelijke rente:</i>	De rente zoals bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek dan wel, indien de koper een of meer natuurlijke personen betreft die handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf of een rechtspersoon (waaronder overheidsinstanties), de rente zoals bedoeld in artikel 6:119a van het Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL 1.3 Datum totstandkoming koopovereenkomst

- a. De koopovereenkomst komt tot stand en verkrijgt rechtskracht op de datum waarop deze door koper(s) en de gemeente is getekend.
- b. In afwijking van het gestelde in het vorige artikellid verkrijgt de koopovereenkomst, in geval deze blijkt vermelding in de koopovereenkomst door de gemeente wordt aangegaan onder het voorbehoud van goedkeuring door het College van B&W eerst rechtskracht op de datum waarop door het College van B&W een besluit wordt genomen tot het aangaan van de koopovereenkomst (datum B&W-besluit). Van de datum van het B&W-besluit wordt koper door de gemeente in kennis gesteld.

ARTIKEL 1.4 Overdracht en aanvaarding

- a. De notariële akte dient te worden verleden binnen een termijn van negen maanden na de datum, waarop de koopovereenkomst rechtskracht heeft verkregen, tenzij partijen blijkt nadrukkelijke vermelding in de overeenkomst een andere termijn zijn overeengekomen. Indien het verlijden van de notariële akte niet binnen deze termijn van negen maanden plaats vindt is artikel 1.6 juncto artikel 1.12 van toepassing. Verlenging van de termijn van negen maanden dan wel de nader door partijen overeengekomen termijn is slechts mogelijk met schriftelijke toestemming van het College van B&W; aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Een eventuele verlenging van de termijn waarbinnen de akte van levering dient te worden verleden, schort de termijn van negen maanden, waarbinnen de koopprijs dient te worden betaald, niet op tenzij hiervoor door het College van B&W eveneens schriftelijke toestemming is verleend.

- b. De keuze van de notaris ligt bij koper. Indien koper nalaat om tijdig, uiterlijk vier weken voordat de akte van levering moet worden getekend, een notaris aan te wijzen, wordt koper geacht opdracht te hebben gegeven aan de door de gemeente aan te wijzen notaris om de werkzaamheden te verrichten ter realisatie van de overdracht van de onroerende zaak.
- c. Tenzij in de koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen, wordt de onroerende zaak aan koper afgeleverd en wordt deze door koper aanvaard zodra de koopprijs, vermeerderd met de verschuldigde lasten en belastingen als bedoeld in artikel 1.11, door koper is betaald en de notariële akte is verleden.
- d. Tenzij in de koopovereenkomst nadrukkelijk anders is bepaald is de onroerende zaak vanaf de datum van het verlijden van de notariële akte voor rekening en risico van koper.

ARTIKEL 1.5 Betaling koopprijs, lasten en rente

- a. De koopprijs, vermeerderd met de in artikel 1.11 genoemde lasten en belastingen, dient te zijn voldaan binnen een termijn van negen maanden na de datum waarop de koopovereenkomst rechtskracht heeft verkregen, tenzij partijen blijkens nadrukkelijke vermelding in de overeenkomst een andere termijn zijn overeengekomen. Verlenging van de termijn van negen maanden dan wel de nader door partijen overeengekomen termijn is slechts mogelijk met schriftelijke toestemming van het College van B&W. Voldoening van de koopprijs zal in ieder geval niet later plaatsvinden dan voorafgaande aan het ondertekenen van de notariële akte.
- b. Indien betaling van de koopprijs inclusief door koper verschuldigde lasten en belastingen niet heeft plaatsgevonden vóór afloop van de in het vorige lid genoemde termijn van negen maanden, dan wel de nader door partijen overeengekomen of met schriftelijke toestemming van het College van B&W verlengde termijn van betaling, is koper van rechtswege in verzuim. Koper is in dat geval de wettelijke rente verschuldigd over de niet betaalde koopprijs vanaf de datum van aanvang van het verzuim tot aan de dag van algehele betaling, één en ander onverminderd het bepaalde in artikel 1.6 juncto art. 1.12 van deze Algemene verkoopvoorwaarden.
- c. Voldoening van de koopprijs, inclusief door koper verschuldigde lasten en belastingen, dient plaats te vinden middels storting op de kwaliteitsrekening van de notaris.

ARTIKEL 1.6 Nakoming verplichting tot medewerking aan verlijden notariële akte

Indien koper na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn in gebreke blijft met de nakoming van zijn verplichting tot het verlenen van medewerking aan het verlijden van de notariële akte ingevolge artikel 1.4, verbeurt koper ten gunste van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete als bedoeld in artikel 1.12, lid a., onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van wettelijke rente en onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te verlangen.

ARTIKEL 1.7 Tekening

Van elke koopovereenkomst maakt een tekening deel uit, waarop de onroerende zaak staat aangegeven. Als de onroerende zaak bestaat uit één of meer gedeeltelijke kadastrale percelen, dan wordt deze tekening met een datum en nummer aangeduid.

ARTIKEL 1.8 Juridische levering en staat waarin de overdracht plaatsvindt

- a. De onroerende zaak wordt aan koper afgeleverd in de toestand, waarin deze zich bevindt op de datum van overdracht of, indien die datum eerder valt, de datum van ingebruikneming.
- b. De onroerende zaak wordt geleverd vrij van bijzondere lasten of beperkingen, waaronder dienende erfdiensbaarheden, voor zover die niet in de koopovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening van de koopovereenkomst door de koper uitdrukkelijk worden aanvaard. 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 bevoegd is tot de levering van de eigendom van de onroerende zaak.
- d. Voor zover hiervoor niet anders bepaald staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het registergoed die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door de gemeente ter kennis van koper behoort te worden gebracht.
- e. Koper aanvaardt uitdrukkelijk:
 - 1. 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;
 - 2. die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

ARTIKEL 1.9 Perceelsomschrijving, uitmeting, terreingrenzen

- a. Indien de onroerende zaak een bouwterrein is, dan wel bestaat uit één of meer gedeeltelijke kadastrale percelen, zullen de grenzen van de onroerende zaak vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming daarvan door de gemeente eenmalig worden uitgezet. Hierbij zullen de grenzen door middel van ijzeren buizen en piketten of anderszins in het terrein worden aangeduid en aan de koper dan wel diens vertegenwoordiger worden aangewezen.
- b. Het risico van de instandhouding van de uitgezette markeringen berust bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen. Koper is er mee bekend dat het Kadaster te gelegener tijd tot inmeting van de door partijen overeengekomen grenzen over zal gaan.

ARTIKEL 1.10 Over- en ondermaat

- a. Enig verschil tussen de grootte van de onroerende zaak, zoals die in de koopovereenkomst is aangegeven, en de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het kadaster, wordt niet tussen partijen verrekend, tenzij deze afwijking meer dan 5 % bedraagt van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte én het te verrekenen bedrag groter is dan € 500,--, exclusief de door koper verschuldigde lasten. Indien er verrekening plaatsvindt, worden alle tot het verschil behorende vierkante meters verrekend. Het te verrekenen bedrag, wordt vermeerderd met de wettelijk verschuldigde lasten en belastingen.
- b. Verrekening op grond van het gestelde in het vorige artikellid kan zowel door koper als door de gemeente gevorderd worden. Indien een der partijen hiertoe over wenst te gaan zal deze partij binnen twaalf weken na de datum van verzending van de schriftelijke kennisgeving door het Kadaster van de resultaten van de kadastrale inmeting bij aangetekende brief aan de wederpartij bekend maken dat hij tot verrekening wenst over te gaan op basis van de bedoelde meetresultaten.
- c. Het recht om een verrekeningsvordering aanhangig te maken vervalt twaalf weken na de datum van verzending van de schriftelijke kennisgeving door het Kadaster aan partijen van de resultaten van de inmeting.

ARTIKEL 1.11 Lasten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de levering, daaronder begrepen de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten, alsmede de wettelijk verschuldigde omzetbelasting over de koopprijs en de hiervoor genoemde kosten en rechten, zijn voor rekening van koper.

- b. Alle lasten en belastingen, die van de (gebouwde of onbebouwde) onroerende zaak worden geheven, komen voor rekening van koper met ingang van de datum van de levering, tenzij in de koopovereenkomst anders is bepaald.

ARTIKEL 1.12 Boetebepaling

- a. Bij toerekenbare tekortkoming aan de zijde van koper ten aanzien van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst met de daarop van toepassing zijnde Algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden, verbeurt koper, na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de verkoopprijs van het verkochte, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te verlangen.
- b. Hetgeen in het vorige artikellid is bepaald is niet van toepassing, indien en voor zover ten aanzien van de niet-nakoming van enige verplichting in de koopovereenkomst, een afzonderlijke boeteregeling is opgenomen, in welk geval die afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.

ARTIKEL 1.13 Faillissement en beslag

- a. Indien vóór de datum van het verlijden van de notariële akte
 - * koper in staat van faillissement wordt verklaard, of
 - * aan koper surséance van betaling is verleend, of
 - * op koper de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen definitief van toepassing is geworden, of
 - * op kopers roerende en/of onroerende zaken executoriaal beslag is gelegd,is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De gemeente zal van deze ontbinding onverwijld bij aangetekende brief aan koper mededeling doen.
- b. In geval van ontbinding van de koopovereenkomst door de gemeente, als bedoeld in het vorige artikellid, zal de verkoopprijs, voor zover deze al door koper aan de gemeente is voldaan, door de gemeente aan koper worden gerestitueerd, één en ander met verrekening van alle bedragen, die koper ingevolge de koopovereenkomst aan de gemeente verschuldigd is.

ARTIKEL 1.14 Hoofdelijkheid

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

ARTIKEL 1.15 Overdracht van rechten

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit deze koopovereenkomst en/of eventuele met deze koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

ARTIKEL 1.16 Woonplaatskeuze

- a. Koper dient er voor te zorgen dat zijn actuele woon- of vestigingsadres bij de gemeente bekend is.
- b. Indien koper geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, wordt hij geacht met betrekking tot de verkoop woonplaats te kiezen ten kantore van de aangewezen notaris.

ARTIKEL 1.17 Toepasselijk recht; geschillenregeling

- a. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

- b. Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de Rechtbank Overijssel, tenzij partijen schriftelijk ter zake de beslechting van enig geschil arbitrage zijn overeengekomen.

ARTIKEL 1.18 Algemene Termijnenwet

Op de termijnen, vermeld in deze Algemene verkoopvoorwaarden, alsmede op de in de koopovereenkomst overigens opgenomen termijnen, is de Algemene Termijnenwet van overeenkomstige toepassing.

HOOFDSTUK 2 Bepalingen die van kracht zijn bij de verkoop van bouwterrein

ARTIKEL 2.1 Geldigheid

Hoofdstuk 2 van deze Algemene verkoopvoorwaarden is in zijn geheel van toepassing op de koopovereenkomst die betrekking heeft op een bouwterrein, tenzij in de koopovereenkomst nadrukkelijk anders staat vermeld. Indien sprake is van de verkoop van bouwterrein staat dat aangegeven in de aanhef van de koopovereenkomst, zulks onder vermelding van de aard van de toekomstige bebouwing.

ARTIKEL 2.2 Uitzetten kavelgrenzen bij aanvang bouw

In afwijking van het gestelde in artikel 1.9 inzake perceelsomschrijving, uitmeting en terreingrenzen, geldt dat het uitzetten van het bouwterrein vanwege de gemeente zal plaatsvinden bij de aanvang van de bouw, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen en in de koopovereenkomst vermeld. Met het oog op de juiste plaatsing van de toekomstige bebouwing binnen de perceelsgrenzen van het bouwterrein zal koper vóór aanvang van de bouw tijdig overleg plegen met de gemeentelijke ambtenaar, die ter plaatse het bouwtoezicht uitoefent. Koper is gehouden bij het uitzetten van de op het bouwterrein te realiseren bebouwing de aanwijzingen van de ambtenaar, die met het uitzetten belast is, op te volgen.

ARTIKEL 2.3 Bouwrijpe staat

Het bouwterrein zal door de gemeente in bouwrijpe staat worden geleverd. Voor zover in de koopovereenkomst niet anders is bepaald, wordt door partijen onder “bouwrijpe staat” verstaan:

- 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 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;
- 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;
- ontsloten en bereikbaar voor materiaal en materieel vanaf de openbare weg;
- voorzien of uiterlijk vóór voltooiing van de bouw te voorzien van hoofdstelsels van openbare nuts- en communicatievoorzieningen, ten aanzien waarvan het volgende nader wordt bepaald:

riolering: de gemeente draagt zorg voor de aanleg van een rioleringsstelsel in het openbaar gebied met aansluitmogelijkheid ten behoeve van het op het bouwterrein te realiseren bouwplan. Ten aanzien van de afvoer van hemelwater 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;

(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 2.4 Draagkracht en kwaliteit van de ondergrond

- a. Koper wordt geacht ermee bekend te zijn dat in het kader van het bouwrijp maken van het bouwterrein door of namens de gemeente werkzaamheden zijn uitgevoerd van verschillende aard, waaronder werkzaamheden in de sfeer van ontgraving, aanvulling en ophoging van de grond. Als gevolg van deze werkzaamheden kan er plaatselijk sprake zijn van een geroerde ondergrond die bij de toekomstige bebouwing van invloed kan zijn op de funderingsdiepte c.q. de wijze van fundering. Ook kan sprake zijn van lichte funderingsresten, gedempte putten en/of waterlopen en dergelijke, alsmede van eigenschappen

van de bodem, die verband houden met de natuurlijke gesteldheid daarvan en die voor de bebouwing van het terrein van betekenis kunnen zijn.

- b. Onverminderd het bepaalde in artikel 2.3 is de gemeente niet aansprakelijk voor mogelijk door koper of diens rechtsopvolger(s) te maken (meer)kosten, die verband houden met de draagkracht en de natuurlijke gesteldheid van de bodem, ofwel met de mogelijke, in het vorige artikellid genoemde, gevolgen van de werkzaamheden die in het kader van het bouwrijp maken zijn uitgevoerd.

ARTIKEL 2.5 Milieukundig onderzoek, geschiktheidsverklaring

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare (afval)stoffen in de bodem van het bouwterrein is bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapportage, die in de koopovereenkomst is vermeld. Aan koper wordt op eerste verzoek inzage in deze rapportage verleend. Het bouwterrein wordt geacht geschikt te zijn voor het realiseren van de in de koopovereenkomst genoemde bebouwing en voor het gebruik dat, gelet op die bebouwing, van het bouwterrein wordt gemaakt.
- b. Onder afvalstoffen als bedoeld in het vorige artikellid wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, voor zover zich daarin niet in onaanvaardbare mate (afval)stoffen bevinden. Evenmin wordt daaronder verstaan stobben van bomen of struiken. De aanwezigheid van de draagkracht van de bodem beïnvloedende omstandigheden vormt geen grond voor ontbinding, als bedoeld in art. 2.6.

ARTIKEL 2.6 Ontbinding in geval van verontreiniging

Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, zou blijken van de aanwezigheid van (afval)stoffen als bedoeld in artikel 2.5 en wel van zodanige aard en in een zodanige hoeveelheid, dat van koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, het bouwterrein aanvaardt, heeft koper eenzijdig het recht de koopovereenkomst te ontbinden. Van een besluit tot ontbinding als hiervoor in dit artikellid bepaald, dient door koper binnen twee weken na kennisneming van de aanwezigheid van de (afval)stoffen in of op het bouwterrein bij aangetekende brief aan de gemeente mededeling te worden gedaan, bij gebreke waarvan koper wordt geacht van zijn recht tot ontbinding te hebben afgezien.

ARTIKEL 2.7 Bebouwingsverplichting

- a. Koper is verplicht het bouwterrein te bebouwen met de bebouwing, die in de koopovereenkomst is vermeld.
- b. 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 van B&W worden verlengd. Een verzoek tot verlenging dient schriftelijk en gemotiveerd aan het College te worden gedaan.
- c. Zolang de in het vorige artikellid genoemde bebouwing niet is voltooid, staat het koper niet vrij om het bouwterrein zonder schriftelijke toestemming van het College van B&W in eigendom of economische eigendom aan derden over te dragen, in erfpacht uit te geven, 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 een of meer natuurlijke perso(o)n(en) betreft en de toestemming gevraagd is vanwege:
 - 1. overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 - 2. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van een geregistreerd partnerschap of de beëindiging van een notarieel samenlevingscontract;
 - 3. verhuizing waartoe koper wordt genoodzaakt vanwege zijn gezondheid of die van één van zijn gezinsleden;

4. verandering van werkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
Het bepaalde in het onderhavige artikellid 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 Burgerlijk Wetboek of een verkoop op grond van art. 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.
- d. De in lid c. 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.
- e. In geval koper in gebreke is met de nakoming van zijn bebouwingsverplichting als hiervoor bedoeld in lid a. en/of de in lid b. bedoelde termijnen overschrijdt - met de bebouwing is geen aanvang gemaakt binnen de in dat artikellid bepaalde (al dan niet door het College van B&W verlengde) termijn, dan wel de bebouwing is niet binnen de in genoemd artikellid opgenomen (al dan niet verlengde) termijn voltooid - is koper, onverminderd hetgeen hierna is bepaald in lid f., aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd ter grootte van 10 % van de koopprijs. Bovendien is de gemeente in dat geval gerechtigd de koopovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden, in welk geval koper gehouden is medewerking te verlenen aan ongedaanmaking van de gevolgen van de koopovereenkomst, in die zin dat het bouwterrein aan de gemeente wordt terug geleverd met restitutie van de door koper aan de gemeente betaalde koopprijs. Indien door koper op het bouwterrein ten tijde van de ontbinding van de koopovereenkomst werkzaamheden zijn uitgevoerd en/of bouwwerken/gebouwen zijn opgericht, is de gemeente gerechtigd te haren keuze van koper te verlangen dat al hetgeen op het bouwterrein is gerealiseerd, door koper voor zijn rekening wordt weggenomen en dat het bouwterrein in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht, dan wel om hetgeen op het bouwterrein is gerealiseerd in stand te houden. In het laatste geval is de gemeente aan koper een redelijke vergoeding verschuldigd voor hetgeen door koper op het bouwterrein 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 bindend worden vastgesteld door drie deskundigen, op verzoek van de gemeente door de President van de Rechtbank Overijssel 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 beide partijen, ieder voor de helft. Alle kosten en lasten, verband houdende met de teruglevering door koper aan de gemeente zijn voor rekening van koper.
- f. Indien aan het eind van de in lid b. genoemde termijn van twee jaar, waarbinnen de bebouwing gereed dient te zijn, de bebouwing is aangevangen en de bebouwing niet is voltooid, maar meer dan 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, verleent het College van B&W uitstel van de bedoelde termijn voor de periode van de nog resterende geschatte bouwtijd. Indien de hiervoor genoemde verlengde termijn, waarbinnen de bebouwing gereed dient te zijn, wederom wordt overschreden, is koper aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd ter grootte van 10 % van de koopprijs, onverminderd het recht van de gemeente om volledige nakoming van de bouwplicht te verlangen, dan wel om de overeenkomst te ontbinden. Het hiervoor in lid e. bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

HOOFDSTUK 3 Artikelen die van kracht zijn indien en voor zover zij in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard

ARTIKEL 3.1 Geldigheid

Artikelen die deel uitmaken van hoofdstuk 3 van deze Algemene verkoopvoorwaarden zijn van kracht bij koopovereenkomsten waarin deze artikelen, onder vermelding van hoofdstuk- en artikelnummer, expliciet van toepassing zijn verklaard.

ARTIKEL 3.2 Bedenktijd voor koper

Deze koopovereenkomst is te beschouwen als een overeenkomst als bedoeld in artikel 7:2, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek. In gevolge artikel 7:2, lid 2 heeft koper gedurende drie dagen na ontvangst van een afschrift van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst het recht de koop, zonder opgave van reden, te ontbinden. Ontbinding van de koopovereenkomst door koper, zoals in dit artikellid bedoeld, dient binnen de genoemde termijn van drie dagen plaats te vinden bij aangetekende brief, gericht aan het College van B&W. In geval van ontbinding van de koopovereenkomst, zoals hiervoor bedoeld, is geen van partijen gehouden tot vergoeding van schade, hoe ook genaamd. De koper blijft in dit geval wel gehouden de verschuldigde reserveringsvergoeding te betalen.

ARTIKEL 3.3 Voorkeursrecht van koop ten behoeve van de gemeente

- a. Ingeval koper voornemens is de onroerende zaak te vervreemden, is hij verplicht de onroerende zaak eerst bij aangetekende brief aan de gemeente te koop aan te bieden.
- b. De gemeente zal, indien zij van haar recht tot koop gebruik wenst te maken, hiervan binnen twee maanden na de verzending van de kennisgeving, bedoeld in de vorige zin, eveneens bij aangetekende brief aan koper mededeling doen.
- c. De koopprijs zal dan in onderling overleg worden vastgesteld.
- d. Indien de gemeente niet tijdig op de voorgeschreven wijze heeft kenbaar gemaakt, dat zij van haar voorkeursrecht gebruik wenst te maken, is koper gedurende een termijn van zes maanden na afloop van genoemde termijn van twee maanden vrij in de overdracht. Na afloop van die termijn herleeft het voorkeursrecht.
- e. Heeft de gemeente echter wel op de voorgeschreven wijze kenbaar gemaakt van haar voorkeursrecht gebruik te willen maken, doch blijkt dat overeenstemming over de prijs niet binnen twee maanden wordt bereikt, dan zal door drie deskundigen, te benoemen in onderling overleg of bij gebreke van overeenstemming door de President van de Rechtbank Overijssel op verzoek van de meest gerede partij, de verkoopwaarde van de onroerende zaak worden vastgesteld, welke verkoopwaarde als prijs tussen partijen zal gelden. De kosten van de deskundigen komen in dit geval voor rekening van beide partijen, ieder voor de helft.
- f. Binnen een termijn van één maand nadat de vastgestelde verkoopwaarde aan partijen is meegedeeld, hebben zowel koper als de gemeente het recht het aanbod, casu quo de bereidverklaring tot koop, bij aangetekende brief in te trekken. In geval het aanbod, casu quo de bereidverklaring tot koop wordt ingetrokken, zijn de kosten van de deskundigen voor rekening van de partij die tot intrekking overgaat.
- g. In geval koper zijn aanbod tot verkoop heeft ingetrokken, zal hij niet bevoegd zijn tot vervreemding aan derden; bij een eventuele latere voorgenomen vervreemding geldt wederom het voorkeursrecht en zal dezelfde procedure dienen te worden gevolgd.
- h. In geval de gemeente haar bereidverklaring heeft ingetrokken, zal koper gedurende zes maanden na de verzending van de schriftelijke kennisgeving daarvan vrij zijn in de overdracht, mits niet tegen een lagere prijs dan de door de deskundigen vastgestelde verkoopwaarde.

- i. Heeft geen van de partijen binnen de voorgeschreven termijn het aanbod, casu quo de bereidverklaring tot koop, ingetrokken, dan wordt de koopovereenkomst geacht tot stand te zijn gekomen en zal de overdracht binnen drie maanden dienen plaats te hebben. De koopprijs zal moeten worden voldaan bij het ondertekenen van de notariële leveringsakte, welke akte de gebruikelijke bepalingen en bedingen zal bevatten.
- j. Ingeval koper voornemens is tot vervreemding over te gaan en een derde reeds schriftelijk een onvoorwaardelijk en onherroepelijk bod op de onroerende zaak heeft uitgebracht, is hij bevoegd, in afwijking van vorenstaande procedure, de onroerende zaak bij aangetekende brief voor dezelfde prijs aan de gemeente te koop aan te bieden, onder overlegging van een gewaarmerkt afschrift van het document, waarbij die derde zijn bod heeft uitgebracht.
- k. Binnen één maand na ontvangst van deze kennisgeving zal de gemeente eveneens bij aangetekende brief aan koper meedelen, of zij bereid is de onroerende zaak voor deze prijs te kopen, bij gebreke waarvan koper gedurende een termijn van zes maanden bevoegd zal zijn tot vervreemding aan derden, mits niet tegen een lagere prijs dan genoemd in de kennisgeving waarbij hij de onroerende zaak aan verkoper te koop aanbood.

ARTIKEL 3.4 A.B.C.-levering

De gemeente staat toe - en werkt eraan mee - dat koper zijn recht op overdracht van het bouwterrein overdraagt aan de kopers van de te bebouwen kavels en de daarop te bouwen woningen, al dan niet voordat die bebouwing is tot stand gekomen, onder de voorwaarde dat koper zich ten opzichte van de gemeente garant stelt voor de tijdige realisatie van woningen, waartoe hij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers van de te bouwen woningen heeft verplicht, alsmede onder de verplichting om de in artikel 3.14 genoemde verplichting tot de aanleg en instandhouding van (een) parkeerplaats(en) en eventuele andere daartoe in de koopovereenkomst aangewezen verplichting(en) op te nemen in de tussen koper en de kopers van de door hem te bebouwen kavels te sluiten overeenkomsten.

ARTIKEL 3.5 Betaling waarborgsom, stellen bankgarantie

- a. Koper zal binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom ten bedrage van 10 % van de koopprijs voldoen door storting op de kwaliteitsrekening van de notaris, dan wel een andere door de gemeente nader te noemen bankrekening. De koper heeft daarbij ook de mogelijkheid in plaats van het storten van een waarborgsom over te gaan tot het stellen van zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit deze overeenkomst in de vorm van een bankgarantie, af te geven door een daartoe bevoegde financiële instelling.
- b. De notaris houdt de waarborgsom onder zich ten behoeve van de gemeente.
- c. De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van de koopovereenkomst op grond van een ontbindende voorwaarde, met de verschuldigde koopprijs worden verrekend, voor zover de koopprijs en de lasten en belastingen niet uit een financiering, die door koper wordt aangegaan, wordt voldaan.
- d. De waarborgsom of het niet verrekende gedeelte daarvan zal aan koper worden gerestitueerd, zodra hij aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst en/of aan de in de koopovereenkomst in relatie tot dit artikel opgenomen verplichtingen heeft voldaan.
- e. Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard, de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen op hem van toepassing wordt verklaard of koper surseance van betaling aanvraagt en de curator respectievelijk de bewindvoerder de overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal de in dit artikel genoemde waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 1.12 aan gemeente zijn verbeurd. De betaling aan de notaris heeft in dat geval te gelden als betaling bij voorbaat aan gemeente.
- f. Onverminderd het bepaalde in het navolgende artikellid wordt over de waarborgsom door de gemeente geen rente vergoed. Rente, die door de notaris over de waarborgsom wordt vergoed, komt toe aan koper.

- g. Indien storting van de waarborgsom heeft plaatsgevonden en de koopovereenkomst vervolgens geen rechtskracht verkrijgt, zal de waarborgsom, vermeerderd met de wettelijke rente, aan koper worden gerestitueerd.
- h. Indien de koper overgaat tot het stellen van een bankgarantie, dan dient deze bankgarantie (a) onvoorwaardelijk te zijn en (b) voort te duren tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van de notariële akte en (c) de clausule te bevatten dat de desbetreffende financiële instelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien de koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de overdracht van het verkochte heeft plaatsgevonden zal de notaris aan de financiële instelling verklaren dat de bankgarantie kan komen te vervallen.

ARTIKEL 3.6 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 gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om (nuts)voorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag aangebracht, alsmede dat geen ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken mogen worden geplant, noch dat aan derden toestemming tot zulk een handeling mag worden verleend. Ter zake dit opstalrecht is de begunstigde geen vergoeding verschuldigd. De begunstigde is gehouden om schade, die als gevolg van het in de bodem brengen of houden van kabels en leidingen ontstaat, te herstellen, dan wel te vergoeden.
- c. De kosten van het vestigen van het opstalrecht zijn voor rekening van de in de koopovereenkomst aan te wijzen partij.

ARTIKEL 3.7 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

- a. Ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde te verkopen onroerende zaak en ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen onroerende zaak (zaken), worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die onroerende zaken zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
- b. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

ARTIKEL 3.8 Bouwverbod

- a. Koper verbindt zich tegenover de gemeente de onroerende zaak niet te bebouwen, zulks op straffe van een door koper aan de gemeente verschuldigde direct opeisbare boete van € 50,00 voor iedere dag dat koper nalaat deze verplichting na te komen.
- b. In geval van zwaarwichtige redenen kan het College van B&W op schriftelijk verzoek van koper ontheffing van de in lid a. genoemde verplichting verlenen. Aan deze ontheffing kan het College van B&W voorwaarden verbinden. Het verlenen van een bouwvergunning heeft niet tot gevolg, dat koper van de in het vorige artikellid genoemde verplichting is ontslagen.
- c. Op hetgeen in dit artikel is bepaald, is het gestelde in artikel 3.15 (kwalitatieve verplichting) van toepassing.

ARTIKEL 3.9 Ontbindende voorwaarde bouwvergunning

- a. Koper heeft het recht om deze koopovereenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de koopovereenkomst aangegeven datum niet onherroepelijk is beslist op een aanvraag van koper tot het verlenen van een bouwvergunning en voldoende vaststaat dat de door koper aangevraagde bouwvergunning niet kan worden verleend. De bedoelde aanvraag om een bouwvergunning van koper dient in overeenstemming te zijn met de in de koopovereenkomst genoemde bebouwing, waartoe de onroerende zaak aan koper is verkocht.
- b. Koper dient van de ontbinding van de koopovereenkomst binnen zeven dagen na de in de koopovereenkomst genoemde datum bij aangetekende brief aan het College van B&W mededeling te doen. In geval koper de bedoelde mededeling niet binnen de genoemde termijn van zeven dagen heeft gedaan, wordt het recht om de koopovereenkomst te ontbinden, geacht te zijn vervallen.
- c. Koper is er mee bekend dat een ontbinding op grond van het onderhavige artikel hem niet ontslaat van eventuele financiële verplichtingen jegens de gemeente die voortvloeien uit een door de gemeente aan hem verleende reservering, voorafgaande aan de onderhavige koopovereenkomst.

ARTIKEL 3.10 Ontbindende voorwaarde financiering

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

ARTIKEL 3.11 Verplichting tot zelfbewoning en verbod op doorverkoop

- a. Koper verplicht zich de op de onroerende zaak te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - 2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
 - 3. schriftelijke ontheffing door het College van B&W als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in lid a. en b. vervalt nadat koper (met zijn eventuele gezinsleden) de desbetreffende woning gedurende drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- d. Het College van B&W kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 - 1. overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 - 2. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van een geregistreerd partnerschap of de beëindiging van een notarieel samenlevingscontract;

3. verhuizing waartoe koper wordt genoodzaakt vanwege zijn gezondheid of die van één van zijn gezinsleden;
 4. verandering van werkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
- e. Het College van B&W kan voorts, anders dan op grond van de redenen genoemd in lid d., op schriftelijk en nader onderbouwd verzoek van koper om zwaarwegende redenen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Aan deze ontheffing kan het College van B&W voorwaarden, onder meer van financiële aard, verbinden.
- f. In geval koper handelt in strijd met het bepaalde in lid a van dit artikel juncto het bepaalde in de leden b. en c. van dit artikel en/of zijn verplichtingen uit hoofde van deze artikelen niet of niet volledig nakomt, zal koper aan de gemeente een direct opeisbare boete verbeuren ten bedrage van 30 % van de koopprijs ingeval de overtreding plaatsvindt binnen twaalf maanden na de datum van overdracht, respectievelijk van 20 % van de koopprijs indien de overtreding plaatsvindt gedurende het tweede jaar na de overdracht, respectievelijk 10 % van de koopprijs in geval de overtreding plaatsvindt gedurende het derde jaar na de overdracht.

ARTIKEL 3.12 Aanleg en instandhouding parkeerplaats

- a. Koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning(en), voor zijn rekening (een) vanaf de openbare weg met een auto toegankelijke parkeerplaats(-en) (bij elke woning) aan te leggen en in stand te houden.
- b. Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of instandhouden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper aan de gemeente een boete verschuldigd van € 50,-- voor elke dag dat koper in gebreke is met de nakoming van de bedoelde verplichting
- c. Op hetgeen in dit artikel is bepaald, is het gestelde in art. 3.14 (Kettingbeding) onverkort van toepassing.

ARTIKEL 3.13 Verbod tot verkoop aan de consument

- a. Het is koper niet toegestaan de onroerende zaak, daaronder begrepen de daarop aanwezige, dan wel te stichten gebouwen, te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij goederen direct aan de consument te koop worden aangeboden en/of worden geleverd.
- b. In geval van overtreding van het in het vorige artikellid genoemde verbod zal koper aan de gemeente een direct opeisbare boete verbeuren van € 2.500,-- voor elke week, of gedeelte daarvan, waarin verkoop en/of levering van goederen direct aan de consument plaatsvindt, zulks nadat koper ter zake van de overtreding door het College van B&W bij aangetekende brief of deurwaardersexploit in gebreke is gesteld, onder vermelding van de termijn, waarbinnen de geconstateerde overtreding moet zijn beëindigd.
- c. Het in lid a. bedoelde verbod is niet van toepassing, indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan de betreffende vorm van detailhandel toestaat, al dan niet op grond van een door de daartoe bevoegde instantie verleende vrijstelling en overigens onder de daarvoor ingevolge het bestemmingsplan en/of de verleende vrijstelling geldende voorwaarden.
- d. Op hetgeen in dit artikel is bepaald, is het gestelde in art. 3.15 (Kwalitatieve verplichting) onverkort van toepassing.

ARTIKEL 3.14 Kettingbeding

- a. Koper wordt verplicht en dient zich te verbinden jegens de gemeente, die dit voor zich zal aanvaarden, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, niet zijnde een recht van hypotheek, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de desbetreffende notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,00 ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a. 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 daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen, als de in lid a. en in het onderhavige lid b. opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder dient daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan te nemen.

ARTIKEL 3.15 Kwalitatieve verplichting

- a. In de koopovereenkomst zal worden bedongen dat de verplichting(en) van koper ten aanzien van de onroerende zaak, uit hoofde van de in de koopovereenkomst aangewezen artikelen, zal/zullen overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen en dat mede gebonden zal/zullen zijn degene(n) die van rechtsopvolger van koper een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.
- b. Overeenkomstig het bepaalde in art. 6:252, lid 2 BW wordt, teneinde de werking van het in het vorige artikellid bedoelde beding tot stand te brengen, het beding opgenomen in de notariële akte en wordt een afschrift van die akte ingeschreven in register 4 van de Landelijke Openbare Registers van het Kadaster.