

***Algemene verkoopvoorwaarden voor onroerende zaken 2008  
van de gemeente Son en Breugel***

***Vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van Son en Breugel  
op 26 augustus 2008***

# Inhoud

## Voorwoord

### **Hoofdstuk 1 Artikelen die van kracht zijn bij iedere verkoop van onroerende zaken**

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	Vrijwaring en garantie
Artikel 1.17	Woonplaatskeuze
Artikel 1.18	Toepasselijk recht; geschillenregeling
Artikel 1.19	Algemene Termijnenwet
Artikel 1.20	Indexeringsclausule

### **Hoofdstuk 2 Artikelen die van kracht zijn bij de verkoop van bouwterrein**

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
Artikel 2.8	Afvoeren van grond

### **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	A.B.C.-levering
Artikel 3.4	Betaling waarborgsom
Artikel 3.5	Opstalrecht voor kabels en leidingen
Artikel 3.6	Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen
Artikel 3.7	Bouwverbod
Artikel 3.8	Ontbindende voorwaarde bouwvergunning
Artikel 3.9	Ontbindende voorwaarde financiering
Artikel 3.10	Verplichting tot zelfbewoning en verbod op doorverkoop
Artikel 3.11	Aanleg en instandhouding parkeerplaats
Artikel 3.12	Verbod tot verkoop aan de consument
Artikel 3.13	Kettingbeding
Artikel 3.14	Kwalitatieve verplichting

## 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 Son en Breugel 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>Afleveren</i>	Het feitelijke ter beschikking stellen van de onroerende zaak door de gemeente aan koper;
<i>Algemene verkoopvoorwaarden:</i>	Deze verkoopvoorwaarden van de gemeente Son en Breugel 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 2008";
<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 van levering worden opgenomen;
<i>Bouwterrein:</i>	Een perceel grond dat bestemd is om te worden bebouwd;
<i>College van B&amp;W:</i>	Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Son en Breugel;
<i>Gemeente:</i>	De gemeente Son en Breugel;
<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 bijvoorbeeld sonderingsonderzoek, milieukundig of archeologisch bodemonderzoek, geldt niet als ingebruikneming doch hiervoor dient te allen tijde vooraf schriftelijke toestemming te worden verleend

<i>Juridische levering</i>	Het ondertekenen van de Notariële akte door partijen, gevolgd door de inschrijving daarvan in de daarvoor bestemde openbare registers;
<i>Kettingbeding:</i>	Het beding dat koper bij overdracht van de onroerende zaak, op straffe van een boete, ten behoeve van de gemeente bepaalde verplichtingen, onder gelijkbeding, aan zijn verkrijgers zal opleggen.
<i>Koopovereenkomst:</i>	De op schrift gestelde, door beide 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>Kwalitatieve verplichting:</i>	Een bij de koopovereenkomst bedongen verplichting om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak, welke verplichting door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers, zal overgaan op derden die de onroerende zaak of een recht tot gebruik daarop zullen verkrijgen.
<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 zowel koper(s) als de gemeente is ondertekend
- b. In afwijking van het vorige artikellid verkrijgt de koopovereenkomst, indien uit de koopovereenkomst blijkt dat deze 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 schriftelijk in kennis gesteld.

#### **ARTIKEL 1.4 Overdracht en aanvaarding**

- a. De Notariële akte van levering dient bij de notaris gepasseerd te zijn binnen een termijn van acht weken na de datum, waarop de koopovereenkomst rechtskracht heeft verkregen, tenzij partijen blijkens nadrukkelijke vermelding in de overeenkomst een andere termijn zijn overeengekomen. Indien het verlijden van de notariële akte niet binnen deze termijn van acht weken plaats vindt is artikel 1.6 juncto artikel 1.12 van toepassing. Verlenging van de termijn van acht weken 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 8 weken, 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, in ieder geval uiterlijk bij ondertekening van de koopovereenkomst, 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 van levering is verleden.
- d. Indien aflevering plaatsvindt vóór de juridische levering, wordt de staat van het onroerende goed vastgelegd door middel van een door beide partijen ondertekend proces-verbaal van aflevering. Verkoper kan in dit geval verlangen dat de koopsom bij de notaris in depot wordt gegeven.
- e. Tenzij in de koopovereenkomst nadrukkelijk anders is bepaald is de onroerende zaak vanaf de datum van het verlijden van de notariële akte of indien die datum eerder valt, vanaf de datum van feitelijke ingebruikneming, 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 acht weken na de datum waarop de koopovereenkomst rechtskracht heeft verkregen, tenzij partijen in de overeenkomst uitdrukkelijk vermelden een andere termijn overeen te komen. Verlenging van de termijn van acht weken 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 van levering of het moment van feitelijke ingebruikneming als bedoeld in art. 1.4. lid d.
- 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 acht weken, 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 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. De verschuldigde rente wordt berekend op basis van het rentetarief dat de Bank Nederlandse Gemeenten hanteert voor 25 jarige vaste geldleningen annuïtair op de datum van aanvang van het verzuim, + 1% opslag.
- c. Voldoening van de koopprijs, inclusief door koper verschuldigde lasten en belastingen, dient plaats te vinden door storting op de kwaliteitsrekening van de notaris (rekening derdengelden)

#### **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, is koper ten gunste van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd 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**

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.

De onroerende zaak wordt geleverd vrij van bijzondere lasten of beperkingen, waaronder dienende erfdienstbaarheden, 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, hypotheek en inschrijvingen daarvan, tenzij in de koopovereenkomst anders is vermeld.

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.

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

#### **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 of een door haar aan te wijzen landmeter, eenmalig worden uitgezet. Hierbij zullen de grenzen met 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 op een later tijdstip 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 of het te verrekenen bedrag groter is dan € 1000,-, exclusief de door koper verschuldigde lasten. Indien er verrekening plaatsvindt, worden alle tot het verschil behorende vierkante meters verrekend. Verrekening vindt uitsluitend plaats, indien de verkoop is geschied op basis van een in de koopovereenkomst genoemde prijs per vierkante meter van het verkochte. 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 en de in de koopovereenkomst aangegeven koopprijs per vierkante meter.
- c. Het recht om een verrekeningsvordering aanhangig te maken vervalt twaalf (12) 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 van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting, 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 onroerende zaak worden geheven, komen voor rekening van koper met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van de koopovereenkomst, 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, is koper, na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 1.000,--, te vermeerderen met 0,33 % van de koopprijs voor iedere dag dat koper in gebreke is, 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 passeren van de notariële akte van levering
  - \* koper in staat van faillissement wordt verklaard;
  - \* aan koper surséance van betaling is verleend;
  - \* op koper de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen definitief van toepassing is geworden;
  - \* 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 koopprijs, voor zover deze al door koper aan de gemeente (door storting op de kwaliteitsrekening van de notaris) is voldaan, 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 Vrijwaring en garantie**

Buiten de in deze algemene verkoopvoorwaarden opgenomen bepalingen, geeft de gemeente geen enkele garantie of vrijwaring behoudens die voor:

- uitwinning (=het verhalen van een vordering op de goederen van de schuldenaar)
- het feit dat zij bevoegd is tot verkoop en juridische levering
- het feit dat ten opzichte van derden geen verplichtingen bestaan uit hoofde van optierecht.

Koper is aansprakelijk voor schade aan kabels en leidingen alsmede aansluitleidingen met toebehoren, aan groenvoorzieningen en aan andere voorzieningen van openbaar nut welke toebehoren aan derden bij de uitvoering van (bouw)werkzaamheden. Koper is verplicht op zijn kosten voorzieningen te treffen ter voorkoming van schade aan deze zaken.

Koper verklaart de gemeente te vrijwaren voor alle schade die voortvloeit uit het niet of niet geheel voldoen aan de in de vorige alinea genoemde verplichting en de gemeente te vrijwaren voor alle kosten verband houdende met het herstel van kabels en leidingen alsmede aansluitleidingen met toebehoren, aan groenvoorzieningen en aan andere voorzieningen van openbaar nut welke toebehoren aan derden.

#### **ARTIKEL 1.17 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 1.18 Toepasselijk recht; geschillenregeling**

- a. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- b. Indien en voor zover bepalingen in deze algemene verkoopvoorwaarden strijdig zijn met de bepalingen uit de koop- en verkoopovereenkomst, prevaleren de laatstgenoemde.
- c. 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, nadat minnelijk overleg tussen partijen niet heeft geleid tot beëindiging van de geschillen, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement 's Hertogenbosch, tenzij partijen schriftelijk ter zake de beslechting van enig geschil arbitrage zijn overeengekomen.

#### **ARTIKEL 1.19 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.

#### **ARTIKEL 1.20 Indexeringsclausule**

De bedragen genoemd in en afkomstig uit berekeningen in de artikelen 1.10 en 1.12 en indien van toepassing verklaard in de artikelen 2.7 en 3.7; 3.10; 3.11; 3.12 en 3.13 hebben prijspeil 1 januari 2008 en worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst per 1 januari 2009, geïndexeerd op basis van het prijsindex cijfer van het CBS, CPI alle huishoudens, 2006=100.

## **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 uiterlijk 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);
- ontdaan van verhardingen en andere bouwbelemmerende bovengrondse obstakels;
- ontdaan van begroeiingen zoals struiken en heesters
- ontdaan van bomen ( inclusief stobben) waarvoor een kapvergunning is verleend ,
- 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.
- ontsloten en bereikbaar voor materiaal en materieel vanaf de openbare weg. Situering van de aansluiting op de openbare weg (inrit) wordt bepaald door de gemeente of vindt plaats in overleg met de gemeente.
- 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 koper hemelwater:
  - in de bodem dient te infiltreren
  - of dient te lozen op een infiltratievoorziening
  - of via een bovengrondse afvoer (gootje) op open water dient te lozen
  - of op een in- of langs de openbare weg aanwezige afvoervoorziening dient te lozen
  - of op een andere nader te benoemen wijze dient te lozen.

Aansluiting op de riolering vindt plaats op aanvraag onder de bij de gemeente gebruikelijke condities en tegen de daarop van toepassing zijnde tarieven voor leges en aansluitkosten dan wel middels een andere wijze van kostenverhaal..

(overige) nuts- en communicatievoorzieningen: de gemeente zorgt, voor zover gebruikelijk, voor aanleg van nuts- en communicatievoorzieningen in openbaar gebied. Koper dient zelf, op eigen kosten en risico, bij de desbetreffende netwerkbeheerders en/of overige instanties, aansluiting op deze voorzieningen aan te vragen

### **Artikel 2.4 Draagkracht en kwaliteit van de ondergrond**

- a. Koper wordt geacht ermee bekend te zijn dat voor het bouwrijp maken van het bouwterrein door of namens de gemeente werkzaamheden zijn uitgevoerd van verschillende aard, waaronder eventueel 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 de conclusie van het onderzoek uitgereikt. Tevens wordt op eerste verzoek van koper inzage in de volledige 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: funderingsresten, 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 heesters. 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 aangekende brief gericht aan het College van Burgemeester en Wethouders, 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 (1) jaar na datum van de ondertekening van de koopovereenkomst 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 (2) jaar na datum van ondertekening van de koopovereenkomst 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 samenlevingsverband;

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 teruggeleverd 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 's Hertogenbosch 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 (2) 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.

#### **ARTIKEL 2.8 Afvoeren van grond**

Koper is verplicht alle ten gevolge van de te realiseren bebouwing op het verkochte beschikbaar komende overtollige grond, gelijktijdig en op zijn kosten en risico af te voeren, tenzij schriftelijk en expliciet met de gemeente anders is overeengekomen. Afvoer dient te geschieden naar een hiervoor erkend bedrijf en tegen ontvangst van een schriftelijk bewijs waaruit de datum en hoeveelheid van in ontvangst genomen grond blijkt.

## **HOOFDSTUK 3 Artikelen die van kracht zijn indien en voorzover 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 overeenkomst is te beschouwen als een overeenkomst als bedoeld in artikel 7.2, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek. Ingevolge 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 artikel 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.

### **ARTIKEL 3.3 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 3.11 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 3.4 Betaling waarborgsom**

Koper zal binnen twee (2) 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 notaris houdt de waarborgsom onder zich ten behoeve van de gemeente.

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.

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.

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.

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.

Indien storting van de waarborgsom heeft plaatsgevonden en de koopovereenkomst vervolgens geen rechtskracht verkrijgt, zal de waarborgsom, vermeerderd met de rente, aan koper worden gerestitueerd.

### **ARTIKEL 3.5 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 heesters 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 3.6 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 3.7 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,- voor iedere dag dat koper na laat 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 3.14 (kwalitatieve verplichting) van toepassing.

### **ARTIKEL 3.8 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 3.9 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 twee financiële instellingen geweigerd hebben 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 3.10 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 vermeldde 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 e.
- c. Het bepaalde in lid a. en b. vervalt nadat koper (met zijn eventuele gezinsleden) de desbetreffende woning gedurende vijf (5) 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. 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 25 % 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 15 % van de koopprijs in geval de overtreding plaatsvindt gedurende het derde jaar na de overdracht, respectievelijk 10% van de koopprijs in geval de overtreding plaatsvindt gedurende het vierde jaar na de overdracht en 5% van de koopprijs in geval de overtreding plaatsvindt gedurende het vijfde jaar na de overdracht.
- e. Het College van B&W kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt 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 samenlevingsverband;Ontheffing van de bewoningsverplichting ontslaat koper niet van de in dit artikel onder f. genoemde terugbetalingsverplichting
- f. Indien sprake is van gemeentelijke subsidie op de grondprijs, is koper bij verkoop binnen de onder c.

genoemde termijn van vijf (5) jaren, verplicht tot terugbetaling van de grondsubsidie. Het terug te betalen bedrag vermindert steeds met één vijfde deel per volledig jaar dat koper in de woning heeft gewoond. In de koopovereenkomst wordt het bedrag van de grondsubsidie vermeld.

- g. Het College van B&W kan voorts, anders dan op grond van de redenen genoemd in lid e., 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.

### **ARTIKEL 3.11 Aanleg en instandhouding parkeerplaats**

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 (bij elke woning), niet zijnde een garage, aan te leggen en in stand te houden. Deze parkeerplaats dient de minimale maatvoering van 225 x 550 cm te hebben en te behouden.

- a. 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
- b. Op hetgeen in dit artikel is bepaald, is het gestelde in art. 3.13 (Kettingbeding) onverkort van toepassing.

### **ARTIKEL 3.12 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 detailhandelsdoeleinden, 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. Verkoper kan in dit geval aanvullende eisen ten behoeve van de parkeergelegenheid stellen.
- d. Op hetgeen in dit artikel is bepaald, is het gestelde in art. 3.14 (Kwalitatieve verplichting) onverkort van toepassing.

### **ARTIKEL 3.13 Kettingbeding met boetebepaling**

- a. Koper wordt verplicht en dient zich te verbinden jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, 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. Hiervoor dient koper 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,-- ten behoeve van de gemeente. Naast deze boete heeft de gemeente de bevoegdheid om 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 3.14 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 van levering en wordt een afschrift van die akte ingeschreven in register 4 van de Landelijke Openbare Registers van het Kadaster.