

Algemene Verkoopvoorwaarden voor onroerende zaken Laren 2022

Inhoud

Hoofdstuk 1 De verkoop

Artikel 1.1	Geldigheid / derdenbeding
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	Niet-nakoming verplichting tot medewerking aan verlijden notariële akte
Artikel 1.7	Tekening
Artikel 1.8	Perceel omschrijving, uitzetten terreingrenzen, inmeten
Artikel 1.9	Over- en ondermaat
Artikel 1.10	Lasten en belastingen
Artikel 1.11	Boetebepaling
Artikel 1.12	Faillissement en beslag
Artikel 1.13	Hoofdelijkheid
Artikel 1.14	Verbod tot vervroegde Ingebruikneming
Artikel 1.15	Woonplaatskeuze
Artikel 1.16	Toepasselijk recht; geschillenregeling
Artikel 1.17	Algemene Termijnenwet
Artikel 1.18	Ontbinding wegens financiering
Artikel 1.19	Overdracht van rechten
Artikel 1.20	Opnemen bepalingen in akte van levering

Hoofdstuk 2 Het Bouwterrein / de Bouwkavel

Artikel 2.1	Geldigheid
Artikel 2.2	Bouwrijpe staat
Artikel 2.3	Draagkracht en kwaliteit van de ondergrond
Artikel 2.4	Milieukundig onderzoek, geschiktheidsverklaring
Artikel 2.5	Gesloten Grondbalans
Artikel 2.6	Bebouwingsverplichting
Artikel 2.7	Voorwaarden gedurende de bouw

Hoofdstuk 3 Blijvende beperkingen

Artikel 3.1	Geldigheid
Artikel 3.2	Zelfbewoningsverplichting hofwoningen
Artikel 3.2a	Anti-speculatiebeding hofwoningen
Artikel 3.3	Parkeren op eigen erf
Artikel 3.4	Zorgplicht hemelwaterafvoer op eigen erf
Artikel 3.5	Kabels en leidingen
Artikel 3.6	Gemeenschappelijke voorzieningen
Artikel 3.7	Boetebepaling
Artikel 3.8	Kwalitatieve verplichting c.a.
Artikel 3.9	Kettingbeding

Hoofdstuk 1 Artikelen die van kracht zijn bij iedere verkoop

ARTIKEL 1.1 Geldigheid / derdenbeding

1. De in hoofdstuk 1 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden 2021 vermelde artikelen zijn van kracht bij iedere Koopovereenkomst, waarbij door de gemeente Laren 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.
2. Naast artikelen uit deze Algemene Verkoopvoorwaarden, voor zover die in de Koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, kunnen in de Koopovereenkomst Bijzondere verkoopvoorwaarden worden 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.
3. De gemeente Laren bedingt van de Koper(s) en zijn rechtsopvolger(s) ten behoeve van haarzelf dan wel derden zoals de Gemeente Laren, het Waterschap, Openbare nutsbedrijven en/of kabelexploitanten dat de rechten en plichten die in deze Algemene Verkoopvoorwaarden staan opgenomen en daaruit voortvloeien vanaf de juridische levering van het Bouwterrein/de Bouwkavel rechtstreeks zullen gelden tussen de Gemeente Laren dan wel de hiervoor genoemde derden en de Koper(s) en zijn rechtsopvolger(s).

ARTIKEL 1.2 Definities

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

- Aflevering: Feitelijke ter beschikking stelling van het Bouwterrein/de Bouwkavel door de Gemeente Laren aan de Koper.
- Algemene Verkoopvoorwaarden: Deze Algemene Verkoopvoorwaarden voor onroerende zaken van de Gemeente Laren die bestemd zijn om van toepassing te worden verklaard op Koopovereenkomsten, waarbij onroerende zaken worden verkocht en die worden aangehaald onder de titel: "Algemene Verkoopvoorwaarden".
- Bijzondere verkoopvoorwaarden: De naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Verkoopvoorwaarden overeen te komen bepalingen die als zodanig in de Koopovereenkomst worden opgenomen.
- Bouwterrein/Bouwkavel: De over te dragen grond/onroerende zaak die het object vormt van de Koopovereenkomst en bestemd is of bestemd wordt om te worden bebouwd. Of sprake is van een "Bouwterrein" in de zin van de wet op de omzetbelasting wordt aangegeven in de Koopovereenkomst.
- Gemeente Laren: Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Laren.
- Ingebruikneming: Het moment waarop de Koper voor het eerst feitelijk over het Bouwterrein / de Bouwkavel 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 enkel onderzoeksactiviteiten, zoals sonderingsonderzoek of milieukundig bodemonderzoek, geldt niet als Ingebruikneming. Het eventueel verrichten van sloopwerkzaamheden geldt wél als Ingebruikneming.
- Koopovereenkomst: 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.
- Koopprijs: De door de Koper aan de Gemeente Laren verschuldigde vergoeding in geld ter zake de verkoop en levering van het Bouwterrein/de Bouwkavel. Indien in de Koopovereenkomst niet uitdrukkelijk anders is vermeld, is de Koopprijs exclusief door de Koper verschuldigde rechten, lasten, belastingen, kosten van de notaris en rente.
- Koper: De natuurlijke perso(o)n(en) en/of rechtsperso(o)n(en), genoemd in de aanhef van de Koopovereenkomst, die de Koper is of zijn van het Bouwterrein/de Bouwkavel.
- Notariële akte: De voor Overdracht vereiste akte van levering.
- Notaris: De notaris die in opdracht van de Koper en/of de Gemeente Laren de notariële werkzaamheden verricht.
- Onherroepelijke Omgevingsvergunning: Een verleende omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waartegen

binnen zes weken na bekendmaking van de vergunningsverlening geen bezwaar is ingediend en/of geen beroep is ingesteld, dan wel waartegen, tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) verzoek(en) om voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen en/of de beroepsprocedure is doorlopen.

- Openbare nutsbedrijven of kabelexploitanten: waaronder onder meer Stedin, Ziggo en KPN
- Overdracht: Juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.
- Partijen: De Partijen die de Koopovereenkomst aangaan, zijnde de Gemeente Laren en de Koper.
- Rechtsopvolger: een natuurlijk persoon of een rechtspersoon die goederen verkrijgt van zijn of haar voorganger onder algemene of bijzondere titel.
- Hofwoning: Een woning die aan-een-gebouwd worden aan de zuidkant van het terrein en die gezamenlijk een hofje vormen.
- Vervreemden: Juridische of economische eigendomsovergang, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten.
- Waterschap: het Waterschap AGV, Korte Ouderkerkerdijk 7, 1096 AC Amsterdam
- Wettelijke (handels)rente: 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 conform artikel 6:119a van het Burgerlijk Wetboek. In geval van particulieren / consumenten de rente voor niet-handelstransacties gehanteerd.

ARTIKEL 1.3 Datum totstandkoming Koopovereenkomst

De Koopovereenkomst komt tot stand en verkrijgt rechtskracht op de datum waarop deze door de Koper(s) en de Gemeente Laren is getekend.

ARTIKEL 1.4 Overdracht en aanvaarding

1. De Notariële akte van levering dient te worden verleden binnen twee maanden na ondertekening van de Koopovereenkomst. Als het perceel op dat moment nog niet bouwrijp is (op de wijze zoals omschreven in artikel 2.3 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden) dan wordt de Notariële akte van levering verleden binnen twee maanden nadat het perceel bouwrijp is.
2. Verlenging van de termijn van twee maanden is slechts mogelijk met schriftelijke toestemming van de Gemeente Laren. 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 waarbinnen de Koopprijs is verschuldigd, niet op.
3. De keuze van de Notaris ligt bij de Gemeente Laren, tenzij in de Koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen, wordt het Bouwterrein/de Bouwkavel aan de Koper afgeleverd en wordt deze door de Koper aanvaard zodra de Koopprijs, vermeerderd met de verschuldigde lasten, belastingen en eventuele rente door de Koper is betaald en de notariële akte van levering is verleden.
4. Tenzij in de Koopovereenkomst nadrukkelijk anders is bepaald, is het Bouwterrein/de Bouwkavel vanaf de datum van het verlijden van de notariële akte voor rekening en risico van de Koper.

ARTIKEL 1.5 Perceel omschrijving, uitzetten terreingrenzen, inmeten

1. De grenzen van het Bouwterrein/de Bouwkavel zullen na de juridische levering op een met de Koper overeen te komen moment door de Gemeente Laren eenmalig worden uitgezet. Hierbij zullen de grenzen door middel van markeringen in het terrein worden aangeduid en aan de Koper dan wel diens vertegenwoordiger worden aangewezen.
2. 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. De Koper is er mee bekend dat het Kadaster te gelegener tijd tot inmeten van de door Partijen overeengekomen grenzen over zal gaan.

ARTIKEL 1.6 Over- en ondermaat

1. Verschil tussen de grootte van het Bouwterrein/de Bouwkavel, zoals die in de Koopovereenkomst is aangegeven, en de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster, is mogelijk en wordt niet verrekend, tenzij deze afwijking meer dan 5% bedraagt. 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 verschuldigde belastingen.

2. Verrekening op grond van het gestelde in het vorige artikellid kan zowel door de Koper als door de Gemeente Laren gevorderd worden. Indien een van de partijen hiertoe over wenst te gaan zal deze partij zo spoedig mogelijk na de datum van verzending van de schriftelijke kennisgeving door het Kadaster aan de wederpartij bekend maken dat hij tot verrekening wenst over te gaan.
3. Het recht om een verrekeningsvordering aanhangig te maken vervalt twaalf maanden na de datum van verzending van de schriftelijke kennisgeving door het Kadaster aan partijen van de resultaten van de inmeting.

ARTIKEL 1.7 Lasten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, de Overdracht en de levering, zijn voor rekening van de Koper. Daaronder zijn begrepen de verschuldigde Omzet- en/of Overdrachtsbelasting over de Koopprijs, de kadastrale kosten van inschrijving en de kosten verbonden aan kadastrale inmeting.
2. Alle lasten en belastingen, die van het Bouwterrein/de Bouwkavel worden geheven, komen voor rekening van de Koper vanaf de datum van de Notariële akte van levering.

ARTIKEL 1.8 Hoofdelijkheid

Indien in de Koopovereenkomst meer dan één natuurlijke persoon of rechtspersoon als de Koper staan genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiend uit de Koopovereenkomst.

ARTIKEL 1.19 Overdracht van rechten

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

ARTIKEL 1.20 Opnemen bepalingen in akte van levering.

In plaats van dat wordt volstaan met een verwijzing, zal het in deze Algemene Verkoopvoorwaarden 2021 bepaalde, woordelijk worden opgenomen in de Notariële akte. Het bepaalde in hoofdstuk 2 zal in de Notariële akte worden opgenomen indien sprake is van een Bouwterrein. Het bepaalde in hoofdstuk 3 zal in de Notariële akte worden opgenomen conform het bepaalde in de Koopovereenkomst.

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/Bouwkavel, tenzij in de Koopovereenkomst nadrukkelijk anders staat vermeld. Indien sprake is van de verkoop van een Bouwterrein / Bouwkavel staat dat aangegeven in de Koopovereenkomst, onder vermelding van de aard van de toekomstige bebouwing.

ARTIKEL 2.2 Bouwrijpe staat

1. Het Bouwterrein/de Bouwkavel zal door de Gemeente Laren in bouwrijpe staat worden geleverd. Voor zover in de Koopovereenkomst niet anders is bepaald, wordt door Partijen onder "bouwrijpe staat" het volgende verstaan:
 - Het Bouwterrein/de Bouwkavel is ontdaan van opstallen en funderingen (met uitzondering van eventuele puinresten), verhardingen, begroeiingen waaronder struiken en (stobben van) bomen voor zover niet is bepaald dat deze blijven staan en ontdaan van andere bouwbelemmerende obstakels.
 - Het Bouwterrein/de Bouwkavel is vrij van kabels en leidingen, behoudens die kabels en leidingen, waarvan de ligging bij het aangaan van de Koopovereenkomst aan de Koper bekend is en waarmee hij akkoord is.

2. Het Bouwterrein wordt, zo spoedig mogelijk nadat de Koper heeft aangegeven dat de bouw voltooid is, voorzien van hoofdstelsels van openbare nuts- en communicatievoorzieningen; ten aanzien waarvan het volgende wordt bepaald:
 - Riolering: de Gemeente Laren draagt zorg voor de aanleg van een rioleringsstelsel in het openbaar gebied met aansluitmogelijkheid ten behoeve van het op het Bouwterrein/de Bouwkavel te realiseren bouwplan. Aansluiting op de riolering vindt plaats op aanvraag onder de bij de Gemeente Laren gebruikelijke condities en tegen de daarop van toepassing zijnde tarieven voor leges en aansluitkosten.

ARTIKEL 2.3 Draagkracht en kwaliteit van de ondergrond

1. De Koper is ermee bekend dat in het kader van het bouwrijp maken van het Bouwterrein/de Bouwkavel door of namens de Gemeente Laren werkzaamheden kunnen 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 puinresten, gedempte putten en/of waterlopen en dergelijke, alsmede van eigenschappen van de bodem, die verband houden met de natuurlijke gesteldheid daarvan en die voor de bebouwing van het terrein van betekenis kunnen zijn.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 2.3 is de Gemeente Laren niet aansprakelijk voor mogelijk door de 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 2.4 Milieukundig onderzoek, geschiktheidsverklaring

Betreffende de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de grond van de onroerende zaak, is door de Gemeente Laren een onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond zodanige concentraties van verontreinigde stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid of die om een andere reden onaanvaardbaar zijn voor het voorgenomen gebruik.

ARTIKEL 2.5 Gesloten grondbalans

1. Met betrekking tot de door de Koper te realiseren nieuwbouw en/of verdere inrichting van het Bouwterrein/de Bouwkavel dient in beginsel te worden gewerkt met een gesloten grondbalans (grond op locatie toepassen).
2. De Koper is zelf verantwoordelijk voor de afvoer en de toepassing van de vrijkomende grond op zijn Bouwterrein /de Bouwkavel. Daarnaast kan de Koper via de aannemer of een grondverzetbedrijf op zoek gaan naar een toepassingslocatie binnen of buiten Laren. Bij toepassing van grond is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. In het Besluit van 22 november 2007, houdende regeling inzake de kwaliteit van de bodem (het Besluit bodemkwaliteit) staat vermeld onder welke voorwaarden grond mag worden toegepast. In een aantal gevallen geldt de meldingsplicht. Informatie over het Besluit is te verkrijgen bij de Gemeente Laren.

ARTIKEL 2.6 Bebouwingsverplichting

1. de Koper is verplicht het Bouwterrein/de Bouwkavel te bebouwen met de bebouwing, die in de Koopovereenkomst is vermeld.
2. Binnen een half jaar na de datum van juridische levering van het Bouwterrein/de Bouwkavel zal de Koper een aanvang maken met de bouwwerkzaamheden met betrekking tot de realisatie van de op het Bouwterrein/de Bouwkavel te stichten bebouwing, welke bebouwing binnen de in de omgevingsvergunning opgenomen termijn dan wel indien de omgevingsvergunning geen bouwtermijn noemt binnen anderhalf jaar na de datum van de juridische levering van het Bouwterrein/de Bouwkavel voltooid en gebruiksklaar dient te zijn. Deze termijnen kunnen op verzoek van de Koper worden verlengd. Een verzoek tot verlenging dient schriftelijk en gemotiveerd te worden gedaan. Indien de verlenging wordt geweigerd, zal de Gemeente Laren volstaan met een degelijk onderbouwde motivatie.
3. Zolang de in het vorige artikellid genoemde bebouwing niet is voltooid, staat het de Koper niet vrij om het Bouwterrein/de Bouwkavel zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente Laren 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. 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.

4. De Koper kan de Gemeente Laren verzoeken om ontheffing te verlenen van de in dit artikel opgenomen verboden. Een verzoek tot ontheffing dient schriftelijk en gemotiveerd te worden gedaan. Aan een ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden door de Gemeente Laren.
5. De in lid 4. genoemde toestemming wordt geacht te zijn verleend indien de Koper een rechtspersoon is en de Overdracht van het Bouwterrein/de Bouwkavel geschiedt ter uitvoering van een tussen de Koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij de Koper zich tegenover diens wederpartij(en) heeft verplicht de in de Koopovereenkomst met de Gemeente Laren genoemde bebouwing te realiseren.
6. In geval de Koper in gebreke is met de nakoming van zijn bebouwingsverplichting als hiervoor bedoeld in lid 1. en/of de in lid 2. bedoelde termijnen overschrijdt, is de Koper aan de Gemeente Laren een direct opeisbare boete verschuldigd ter grootte van 10% van de Koopprijs. Bovendien is de Gemeente Laren in dat geval gerechtigd de Koopovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden, in welk geval de Koper gehouden is medewerking te verlenen aan ongedaanmaking van de gevolgen van de Koopovereenkomst, in die zin dat het Bouwterrein/de Bouwkavel aan de Gemeente Laren wordt terug geleverd met restitutie van de door de Koper aan de Gemeente Laren betaalde Koopprijs, dit onder verrekening van voormelde boete indien deze nog niet is betaald. Indien door de Koper op het Bouwterrein/de Bouwkavel ten tijde van de ontbinding van de Koopovereenkomst werkzaamheden zijn uitgevoerd en/of bouwwerken/gebouwen zijn opgericht, is de Gemeente Laren gerechtigd te haren keuze van de Koper te verlangen dat al hetgeen op het Bouwterrein/de Bouwkavel is gerealiseerd, door de Koper voor zijn rekening wordt weggenomen en dat het Bouwterrein/de Bouwkavel in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht, dan wel om hetgeen op het Bouwterrein/de Bouwkavel is gerealiseerd in stand te houden. In het laatste geval is de Gemeente Laren aan de Koper een redelijke vergoeding verschuldigd voor hetgeen door de Koper op het Bouwterrein/de Bouwkavel 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 Laren door de Rechtbank Utrecht te benoemen, met dien verstande dat de rechtbank 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 de Koper aan de Gemeente Laren zijn voor rekening van de Koper.

ARTIKEL 2.7 Voorwaarden gedurende de bouw

1. De Koper spant zich in de overlast aan de omgeving gedurende de bouw tot een minimum te beperken en daartoe al die (voorzorgs-)maatregelen te nemen die redelijkerwijs van haar kunnen worden verlangd. De Gemeente Laren kan de Koper daartoe aanwijzingen geven, welke de Koper zal opvolgen. De aanwijzingen kunnen betrekking hebben op onder meer vervoerstijden en routing van het bouwverkeer van- en naar de bouwplaats, beschermende maatregelen tegen geluids- en stofoverlast, afscherming en -sluiting van de bouwplaats.
2. De Koper gebruik mag gedurende de bouw geen obstakels, zoals bouwmaterialen en materieel van, plaatsen buiten de grenzen van het Bouwterrein/de Bouwkavel. Indien de Koper daarom verzoekt kan de Gemeente Laren een locatie bepalen waar de obstakels tijdelijk geplaatst kunnen worden. De Gemeente Laren kan de Koper daartoe aanwijzingen geven, welke de Koper zal opvolgen. Na verloop van deze termijn dient de Koper de obstakels te verwijderen. Indien de Koper de aanwijzingen van de Gemeente Laren niet opvolgt dan wel de obstakels niet tijdig verwijderd dan zal de Gemeente Laren op kosten van de Koper de benodigde maatregelen treffen.
3. Op het niet (tijdig) nakomen van het bepaalde in dit artikel is de boete bepaling in artikel 1.11 van toepassing.

Hoofdstuk 3 Blijvende beperkingen

ARTIKEL 3.1 Geldigheid

De in hoofdstuk 3 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden opgenomen bepalingen zijn van toepassing indien dit nadrukkelijk in de Koopovereenkomst staat vermeld.

ARTIKEL 3.2 Verbod doorverkoop hofwonigen

1. zelfbewoningsplicht
De Koper van een hofwoning is verplicht om die woning niet door anderen dan door zichzelf (met zijn eventuele gezinsleden) te laten bewonen (dit is een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW, een verplichting om iets niet te doen).
2. Boetebeding
Bij overtreding van het bepaalde in de leden 1 van dit artikel, is de Koper eenmalig een boete van € 70.0000 (zegge: zeventigduizend euro) verschuldigd aan de Gemeente Laren; te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist.
3. Vervallen van deze bepalingen
Het bepaalde in dit artikel vervalt nadat de Koper gedurende zeven jaar na ingebruikname van de woning in de woning heeft gewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de Koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.

Artikel 3.2 a Anti-speculatiebeding Hofwoningen

1. Indien binnen een termijn van tien jaar, te rekenen vanaf de datum waarop het verkochte (hofwoningen) aan de koper in eigendom is geleverd, tot vervreemding (zijnde door de eerste eigenaar, die de eigendom heeft verkregen van de aannemer / ontwikkelaar of diens rechtsopvolger) (waaronder begrepen het vestigen van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht) van het verkochte en de daarop te stichten opstallen wordt overgegaan, is de eerste verkrijger of de rechtsopvolger van deze koper dan wel de zakelijk gebruiks- of genotsrechtigde verplicht aan de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Laren een vergoeding te betalen.
2. Voor de toepassing van het bepaalde in lid 1 van dit artikel wordt niet als vervreemding aangemerkt:
 - a. een verkrijging krachtens boedelmenging of erfrecht;
 - b. verdeling van een huwelijksgoederengemeenschap, partnergoederengemeenschap of nalatenschap, waarin degene op wie de eigendom overgaat als rechtverkrijgende onder algemene titel is gerechtigd; en
 - c. verkrijging op grond van een overeenkomst tot beëindiging van een samenleving tussen duurzaam samenwonende partners, waarbij het verkochte aan één van de partners wordt toebedeeld.
3. Voor de toepassing van het bepaalde in lid 1 van dit artikel bedraagt de vergoeding een percentage van de winst, waarbij de winst gelijk is aan het positieve verschil tussen:
 - a. de opbrengst van het registergoed (grond met de zich daarop bevindende opstallen) en
 - b. het bedrag, gelijk aan de oorspronkelijke vrij op naam koopprijs van het verkochte en de oorspronkelijke bouwkosten van de opstallen, welk bedrag voor de toepassing van dit artikel dient te worden verhoogd met de schriftelijk aantoonbare nominale kosten van de door de eerste eigenaar aangebrachte voorzieningen (inclusief omzetbelasting), onderhoud daaronder niet begrepen, die na het gereedkomen in of aan de opstallen zijn aangebracht en daar ten tijde van de levering nog aanwezig zijn.
4. De aan de gemeente te betalen vergoeding bij een doorverkoop binnen vijf (5) jaar bedraagt een honderd procent (100 %) van de winst, tussen vijf (5) en zes (6) jaar negentig procent (90 %) van de winst, tussen zes (6) en zeven (7) jaar tachtig procent (80 %) van de winst, tussen zeven (7) en acht (8) jaar zestig procent (60 %) van de winst, tussen acht (8) en negen (9) jaar veertig procent (40 %) van de winst, tussen negen (9) en tien (10) jaar twintig procent (20 %) van de winst.

ARTIKEL 3.3 Parkeren op eigen erf

1. De Kopers van de vrijstaande, met oprit dient voor eigen rekening op het onbebouwd blijvende gedeelte van de bouwkaavel een passende inrit en een parkeerplaats te realiseren. De parkeervoorziening dient aangebracht te worden vóór de ingebruikneming van de bebouwing op het Bouwterrein/de Bouwkaavel en overeenkomstig een alsdan in te dienen en door de Gemeente Laren goed te keuren ontwerp. De Koper is verplicht om de hiervoor bedoelde parkeervoorzieningen en inrit ten alle tijde in stand te houden en voor het parkeren van voertuigen te gebruiken. Het is de Koper niet toegestaan de parkeervoorzieningen en inrit bij de tuin te betrekken en zodanig in te richten. Het onderhoud en de instandhouding van deze voorzieningen dient door de Koper deugdelijk en regelmatig te geschieden ten genoegen van de Gemeente Laren.
2. Op het bepaalde in dit artikel is de boetebepaling van artikel 3.7, de kwalitatieve verplichting opgenomen in artikel 3.8 en het kettingbeding opgenomen in artikel 3.9 van toepassing.

ARTIKEL 3.4 Zorgplicht hemelwater op eigen erf

Kopers zijn verplicht om hemelwater op eigen erf op te vangen conform de eisen van de gemeente Laren.

ARTIKEL 3.5 Kabels en leidingen

1. De Koper is verplicht te gedogen en te dulden, dat in, op of boven de onroerende zaak of de woning leidingen, kabels, draden of andere werken voor openbare doeleinden door de Gemeente Laren respectievelijk de Gemeente Laren, het Waterschap, openbare nutsbedrijven of kabelexploitanten; hierna te noemen: **de gerechtigde(n)**, worden aangebracht, in stand worden gehouden en zo nodig worden onderhouden, vervangen of verwijderd.
2. Op het moment dat de onroerende zaak geen openbare bestemming meer heeft, verplicht de Koper jegens de gerechtigde(n) ten behoeve van het vorige lid omschreven doel een recht van opstal of een kwalitatief recht te verlenen. De verlening zal gebeuren onder de bij de hoofdgerechtigde(n) gebruikelijke voorwaarden.
3. Van het recht, zoals bedoeld in lid 2. van dit artikel, zal gebruik gemaakt worden op een in redelijk overleg met de gerechtigde(n) of de Koper te bepalen wijze.
4. Alle schade ontstaan door de uitoefening van het recht van opstal of het kwalitatieve recht zal door de gerechtigde(n) worden vergoed aan de Koper. De vergoeding wordt in onderling overleg vastgesteld. Wanneer hierover echter geen overeenstemming kan worden bereikt wordt de vergoeding vastgesteld door de deskundige die door de kantonrechter wordt benoemd.
5. Bij dit opstalrecht of bij dit kwalitatieve recht wordt in ieder geval bepaald dat op, in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak geen bouwwerken mogen worden opgericht. Verder mag op genoemde gedeeltes geen gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant. Toestemming tot deze handelingen mag ook niet aan derden worden verleend.
6. Op het bepaalde in dit artikel is de boetebepaling van artikel 3.7, de kwalitatieve verplichting opgenomen in artikel 3.8 en het kettingbeding opgenomen in artikel 3.9 van toepassing.

ARTIKEL 3.6 Gemeenschappelijke voorzieningen

1. In de Koopovereenkomst kunnen bepaalde gemeenschappelijke voorzieningen worden aangewezen zoals toegangswegen, (achter)paden, brandgangen, riolering, drainage en parkeerplaatsen en dergelijke die bestemd zijn voor gezamenlijk gebruik. In de Koopovereenkomst wordt deze gemeenschappelijke voorziening benoemd en indien nodig nader aangeduid op de Verkooptekening. De Koper verkrijgt een gedeelte van de gemeenschappelijke voorziening in eigendom. In de Notariële akte wordt hiervoor een regeling getroffen (in de vorm van een erfdiensbaarheid en/of kwalitatieve verplichting).
2. Gemeenschappelijke voorzieningen moeten op kosten van alle Kopers/eigenaren gezamenlijk worden onderhouden, gereinigd en, indien nodig, vernieuwd. In de Notariële akte wordt hiervoor een regeling getroffen.
3. Op het bepaalde in dit artikel is de boetebepaling van artikel 3.7, de kwalitatieve verplichting opgenomen in artikel 3.8 en het kettingbeding opgenomen in artikel 3.9 van toepassing.

ARTIKEL 3.7 Boetebepaling

1. Indien het bepaalde in artikel 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, en/of 3.6 van toepassing is verklaard in de Koopovereenkomst, is de Koper die het daar bepaalde niet nakomt of daarmee in strijd handelt, van

rechtswege in gebreke en verbeurt per maand ten behoeve van de Gemeente Laren een dadelijk en zonder gerechtelijke tussenkomst opeisbare boete van € 5.000,00 (zegge: vijfduizend euro) voor elke maal dat hij nalatig is gebleven in de goede uitvoering van zijn verplichtingen, onverminderd het recht van de Gemeente Laren nakoming of aanvullende schadevergoeding te vorderen. Niettemin is de Koper verplicht alsnog te voldoen aan de gestelde verbintenissen ten opzichte van de Gemeente Laren.

2. Als de Gemeente Laren en/of het Waterschap en/of de openbare nutsbedrijven en/of kabelexploitanten gerechtigd zijn tot de verplichting van de Koper wordt de boete door de Gemeente Laren namens hen geïnt en binnen twee weken na ontvangst door de Gemeente Laren aan hen uitgekeerd.

ARTIKEL 3.8 Kwalitatieve verplichting c.a.

1. In de Koopovereenkomst kan worden bedongen dat verplichting(en) van de Koper ten aanzien van het Bouwterrein/de Bouwkavel, uit hoofde van de in de Koopovereenkomst aangewezen artikelen 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, en/of 3.6 zal/zullen overgaan op degene(n) die het Bouwterrein/de Bouwkavel onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen en dat mede gebonden zal/zullen zijn degene(n) die (van rechtsopvolger) van de Koper een recht tot gebruik van het Bouwterrein/de Bouwkavel zullen verkrijgen.
2. Overeenkomstig het bepaalde in art. 6:252, lid 2 BW dan wel het bepaalde in titel 5, 6, 7 of 8 van boek 5 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.

ARTIKEL 3.9 Kettingbeding

1. Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Bouwterrein/de Bouwkavel is de eigenaar verplicht de in de Koopovereenkomst aangewezen artikelen 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, en/of 3.6, alsmede het onderhavige artikel, aan zijn wederpartij in de (notariële) akte van levering op te leggen en de overnemering van die verplichtingen door de wederpartij te aanvaarden ten behoeve van de Gemeente Laren, op straffe van verbeurte van een boete van minimaal € 50.000,00, of indien dit hoger is een boete ter hoogte van 50% van de Koopprijs, door de overdragende partij die dit verzuimt en indien meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd, ten bate van de Gemeente Laren en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente Laren, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist. De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de nalatige tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet-nakoming van het in dit artikel bepaalde opmerkelijk is gemaakt en zal achterwege blijven indien binnen die tijd ten genoegen van de Gemeente Laren is voldaan aan voormelde bepaling. De Gemeente Laren ontslaat, mits de overdragende partij het in dit artikel bepaalde is nagekomen, de overdragende partij van zijn verplichtingen voortvloeiende uit de hiervoor bedoelde bepalingen met ingang van de datum van Overdracht.
2. Als de Gemeente Laren en/of het Waterschap en/of de openbare nutsbedrijven en/of kabelexploitanten gerechtigd zijn tot de verplichting van de Koper wordt het kettingbeding des al niettemin ten behoeve van de Gemeente Laren in de akte opgenomen maar de boete door de Gemeente Laren namens hen geïnt en binnen twee weken na ontvangst door de Gemeente Laren aan hen uitgekeerd.
3. De in lid 1 van dit artikel omschreven boete laat onverlet de bevoegdheid van de Gemeente Laren dan wel de hiervoor bij lid 2 genoemde andere gerechtigden om tevens nakoming en/of eventueel meer geleden schade dan het boetebedrag te vorderen.