



Algemene voorwaarden voor de verkoop van grond door de gemeente Geertruidenberg

Hoofdstuk 1

Algemene Bepalingen

Artikel 1.1: Geldigheid

Deze Algemene Verkoopvoorwaarden 2002 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Geertruidenberg behoren bij iedere koopovereenkomst aangaande de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente Geertruidenberg en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee een onverbreekelijk geheel, één en ander voor zover in de bijzondere bepalingen van de koopovereenkomst van de inhoud van deze voorwaarden niet uitdrukkelijk is afgeweken.

Artikel 1.2: Begripsbepalingen

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden voor verkoop van grond wordt verstaan onder:
aflevering:

De feitelijke terbeschikkingstelling van de onroerende zaak.

Algemene Verkoopvoorwaarden:

Deze algemene voorwaarden voor de verkoop van grond door de gemeente Geertruidenberg, die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke koopovereenkomsten.

bouwterrein:

De onroerende zaak, waarop kan worden gebouwd.

Burgemeester en wethouders:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Geertruidenberg

bijzondere voorwaarden:

De naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Verkoopvoorwaarden overeen te komen bepalingen welke als zodanig in de koopovereenkomst en in de notariële akte worden opgenomen.

delegatie:

Overdracht van bevoegdheden.

gemeente:

De gemeente Geertruidenberg, ook te noemen: verkoopster.

grond:

De over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst.

ingebruikneming:

Het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te (doen) voeren of er een afrastering omheen te (doen) zetten. Het uitvoeren van een sonderingonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan na overleg met de gemeente gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

koopovereenkomst:

De overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de wederpartij zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen, waarop deze Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.

kwantitatieve verplichting:

Een bij overeenkomst bedongen verplichting om iets te dulden of niet te doen welke, door inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers, zal overgaan op derden die de onroerende zaak of een recht daarop zullen verkrijgen.

notariële akte:

De voor de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak vereiste akte van levering.

onroerende zaak:

De grond en de eventueel zich daarop bevindende opstallen die het object van de verkoopovereenkomst vormen, waarop deze Algemene Verkoopvoorwaarden betrekking hebben.

overdracht:

De juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.

wederpartij:

De koper.

Artikel 1.3: BTW

Alle in de verkoopovereenkomst en in de Algemene Verkoopvoorwaarden voor de verkoop van grond door de gemeente Geertruidenberg genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij in de verkoopovereenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald.

Artikel 1.4: Termijnen

Op de in deze Algemene Verkoopvoorwaarden voor de verkoop van grond door de gemeente Geertruidenberg vermelde termijnen, is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 1.5: Citeertitel

Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel van "Algemene Verkoopvoorwaarden 2002 van de gemeente Geertruidenberg" of verkort als "AV 2002".

Hoofdstuk 2

Bepalingen die altijd van toepassing zijn

Artikel 2.1: Geldigheid

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij iedere koopovereenkomst aangaande de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente Geertruidenberg en haar koper(s) waarin deze Algemene Verkoopvoorwaarden uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

Artikel 2.2: Staat van aflevering

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van de notariële akte van levering. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij overgedragen in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
- b. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken en van beslagen en inschrijvingen daarvan overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en verplichtingen blijven er echter op rusten.
- c. De gemeente staat ervoor in dat zij bevoegd is de eigendom over te dragen.
- d. Het risico van de onroerende zaak gaat naar de wederpartij over op de dag van de aflevering of op de dag van de notariële akte van levering, indien deze eerder wordt verleden dan op de dag van de aflevering.

Artikel 2.3: Betaling koopsom

- a. Binnen twee maanden na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop, of - indien dit eerder is - op de dag van ondertekening van de notariële akte van levering, dient volgens factuur de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de notaris, te wiens overstaan de akte van levering wordt gepasseerd.
- b. Indien de koopsom, met de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting, niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de gemeente is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal zij, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek, zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek verschuldigd zijn.

Artikel 2.4: Overdracht en aanvaarding

- a. De notariële akte van levering wordt ondertekend op een door de notaris te bepalen tijdstip, doch uiterlijk binnen twee maanden na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop. Indien de ondertekening later zou plaatsvinden, is het bepaalde in artikel 2.3 lid b. van toepassing. De keuze van de notaris ligt in principe bij de wederpartij. Heeft wederpartij geen voorkeur en ligt de keuze bij de gemeente, dan wordt het volgende systeem gehanteerd: de levering van eigendommen gelegen in Raamsdonk of Raamsdonksveer geschiedt door tussenkomst van notariskantoor Heemstra te Raamsdonksveer; de levering van eigendommen in Geertruidenberg geschiedt door tussenkomst van notariskantoor Meijer te Geertruidenberg.
- b. Tenzij in de koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen, kan de wederpartij de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom, alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig zijn betaald en de notariële akte is ondertekend.

Artikel 2.5: Garantieverklaringen van de gemeente

- a. Voor zover aan de gemeente bekend, zijn in de grond geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
- b. Aan de gemeente zijn ten aanzien van de grond noch door de hogere overheden, noch door het Waterschap de Dongestroom en/ of het waterschap Land van Nassau, noch door één of meer nutsbedrijven veranderingen voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd.
- c. Het is de gemeente niet bekend dat er ten aanzien van de grond sprake is van een (lopende adviesaanvraag voor een) aanwijzing als:

1. beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet;
2. beschermd stads- of dorpsgezicht, aangewezen door de gemeente of de provincie;
3. grond, opgenomen in een ruilverkavelings- c.q. herinrichtingsplan;
4. grond, opgenomen in een onteigeningsplan;
5. grond, opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of 8, dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

Artikel 2.6: Lasten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, de overdracht en de levering, waaronder begrepen de kosten van kadastrale meting, zijn voor rekening van de wederpartij.
- b. Alle lasten en belastingen, welke ter zake van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van de notariële akte van levering, voor rekening van de wederpartij, ook indien de aflevering later plaatsvindt.

Artikel 2.7: Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

- a. Vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen vanwege de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan wederpartij op diens verzoek worden aangewezen. De wederpartij machtigt de gemeente de kadastrale aanwijz aan het kadaster te verzorgen.
- b. De wederpartij verplicht zich bij het realiseren van de bebouwing en bij het (doen) plaatsen van grensafscheidingen, woonwagens, en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met de daartoe aangewezen ambtenaar overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

Artikel 2.8: Tekening / Over- en ondermaat

- a. Van de koopovereenkomst maakt een tekening deel uit waarop de over te dragen onroerende zaak met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven.
- b. Wegens verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte, zoals die in de koopovereenkomst en op de daarbijbehorende tekening is aangegeven, zal geen vernietiging van de verkoopovereenkomst kunnen worden gevorderd.
- c. Als het verschil in grootte meer dan 5% van de aangegeven totale oppervlakte bedraagt, met een minimum van 10 vierkante meter, zal verrekening op basis van de verkoopprijs per vierkante meter plaatsvinden. De partij, die tot verrekening wenst over te gaan, zal daartoe binnen 3 maanden na de schriftelijke kennisgeving van kadastrale uitmeting door het kadaster, een schriftelijk verzoek of bericht tot verrekening aan de andere partij moeten doen. De wederpartij doet dit verzoek aan de gemeente bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders.

Artikel 2.9: Gebruiksbepalingen

- a. De wederpartij verplicht zich tegenover de gemeente de onroerende zaak in te richten en te gebruiken conform het gestelde in de koopovereenkomst, en de onroerende zaak in goede staat te onderhouden.
- b. Het is de wederpartij verboden machines, voorraden, emballage, materialen en andere goederen, van welke aard ook, buiten de op de onroerende zaak gerealiseerde c.q. te realiseren bebouwing op te slaan, tenzij deze van een deugdelijke afscherming zijn voorzien.
- c. Het is de wederpartij verboden op de onroerende zaak een benzinepomp, gasolinepomp, stookoliepomp, petroleumpomp, mengsmeringspomp, watermantels, luchtmantels, propaangasmantels, alsmede soortgelijke toestellen op te richten, te wijzigen, uit te breiden en in stand te houden anders dan met schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders. Een vergunning ingevolge de Hinderwet geldt niet als de in dit artikel bedoelde toestemming.

Artikel 2.10: Faillissement en beslag

- a. Indien de wederpartij voor de datum van ondertekening van de notariële akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede bij executoriaal beslag op haar roerende en onroerende zaken, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Indien reeds aflevering heeft plaatsgevonden is de koper verplicht het afgeleverde onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de verkoopovereenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden te boven gaan.

Artikel 2.11: Hoofdelijkheid

Indien in de verkoopovereenkomst met betrekking tot één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als wederpartij is genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit deze verkoopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 2.12: Kapverbod

De wederpartij verklaart ermee bekend te zijn dat het, zonder hiervan melding te doen aan burgemeester en wethouders, niet is toegestaan het zich eventueel op de verkochte grond bevindende bomenbestand te vellen. Indien dat bomenbestand voorkomt op de door burgemeester en wethouders vastgestelde gemeentelijke bomenlijst is een vergunning vereist.

Artikel 2.13: Algemene boetebepaling

Voor zover uit deze Algemene Voorwaarden niet blijkt dat een ander boetebeding van kracht is, verbeurt de wederpartij bij iedere niet-, niet tijdige, of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze Algemene Verkoopvoorwaarden, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 2.14: Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de verkoopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.

Artikel 2.15: Kettingbeding

- a. De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de in de koopovereenkomst van toepassing verklaarde artikelen van deze Algemene Verkoopvoorwaarden (zolang en voor zover deze artikelen van toepassing zijn), bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij vestiging daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte van levering of vestiging van een beperkt recht, woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter hoogte van de koopsom 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 in lid a. van dit artikel is bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a. bedoelde artikelen, als de in lid a. en in het onderhavige lid b. opgenomen verplichting, om dit door te

geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 2.16: Kwalitatieve verplichting

Deze Algemene Voorwaarden voor de verkoop van grond door de gemeente Geertruidenberg blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/ zullen verkrijgen, waarbij dan tevens moet worden bepaald dat mede gebonden zijn, degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.

Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252, lid 2 Burgerlijk Wetboek.

Hoofdstuk 3

Bepalingen die uitdrukkelijk van toepassing moeten worden verklaard

Artikel 3.1: Geldigheid

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden uitsluitend indien en voor zover zij uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard in een koopovereenkomst aangaande de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente Geertruidenberg en haar koper(s) waarin deze Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn verklaard.

Artikel 3.2: Betaling waarborgsom en stellen van een bankgarantie

- a. De wederpartij dient binnen twee weken na de verzenddatum van de daartoe bestemde factuur een aanbetaling in de vorm van een waarborgsom van tien procent van de koopsom, exclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting, te voldoen.
- b. Het in lid a. van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom.
- c. Indien de gemeenteraad of (bij delegatie) het college van burgemeester en wethouders niet tot verkoop besluit, zal het in lid a. van dit artikel bedoelde bedrag vermeerderd met een vergoeding voor gederfde rente, berekend naar het rentepercentage voor kortlopende leningen van de Bank voor Nederlandse Gemeenten, worden terugbetaald.
- d. De wederpartij mag in afwijking van het bepaalde in lid a. van dit artikel een bankgarantie stellen ter hoogte van tien procent van de koopsom, exclusief verschuldigde omzetbelasting.
- e. De in lid d. van dit artikel bedoelde bankgarantie zal na de dag van ondertekening van de notariële akte en ontvangst door de gemeente van de gehele koopsom en de daarover verschuldigde rente en omzetbelasting worden geretourneerd.

Artikel 3.3: Voorwaarde van financiering

- a. Deze overeenkomst kan uiterlijk binnen twee maanden na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst door de wederpartij zonder kosten worden ontbonden, indien op een aanvraag voor een Nationale Hypotheek Garantie voor het sluiten van een hypothecaire lening, nodig voor de financiering van de verkochte onroerende zaak en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing, negatief wordt geadviseerd.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de wederpartij binnen 7 dagen na de datum van ontvangst van genoemde negatieve advisering de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders in te roepen en zo aan de gemeente bekend te maken.

Artikel 3.4: Eerdere ingebruikneming

- a. Het is de wederpartij toegestaan om de onroerende zaak in gebruik te nemen, voordat de notariële akte is ondertekend, doch niet eerder dan de wilsovereenstemming omtrent de koopovereenkomst is tot stand gekomen door middel van een besluit daartoe door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders en voorts onder de voorwaarde, dat voor de datum van ingebruikneming de gehele koopsom, alsmede de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting aan de gemeente is voldaan.
- b. Eventuele gevolgen voor verschuldigdheid van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de wederpartij.
- c. Eerdere ingebruikneming is in beginsel niet toegestaan voor de datum van het rapport inzake het indicatieve onderzoek naar grond- en/of grondwaterverontreiniging, als bedoeld in artikel 3.14.
- d. De onroerende zaak is voor rekening en risico van de koper met ingang van de datum van ingebruikneming.

Artikel 3.5: Bouwrijpe staat

- a. De onroerende zaak wordt overgedragen in bouwrijpe staat. Bij eerdere ingebruikneming wordt de onroerende zaak echter feitelijk ter beschikking gesteld in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
- b. Onder bouwrijpe staat wordt verstaan:

- grond, ontdaan van eventuele bebouwing, waar nodig opgehoogd met zand;
- grond met in de aangrenzende openbare gebieden gelegen aansluitmogelijkheden op de hoofdleidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen;
- grond met aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en drainage, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de koper;

De nutsvoorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Voorts zal de onroerende zaak bereikbaar zijn vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen.

Artikel 3.6: Bouwverbod

Het is de wederpartij verboden de uitgegeven grond te bebouwen. Bij overtreding van het verbod is de wederpartij aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 50,00 voor iedere dag, of gedeelte van een dag, dat de verboden toestand voortduurt. In bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders op schriftelijk verzoek ontheffing van het verbod verlenen. Het verlenen van een bouwvergunning houdt niet in, dat ontheffing van dit verbod zou zijn verleend; deze ontheffing dient afzonderlijk te zijn afgegeven.

Artikel 3.7: Bouwplan

- a. De wederpartij is verplicht de onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig een door de wederpartij voorgelegd en door de gemeente goedgekeurd bouwplan.
- b. Een eventuele wijziging van het bouwplan als genoemd in lid a. van dit artikel kan alleen geschieden na toestemming van burgemeester en wethouders en kan gevolgen hebben voor de overeengekomen koopprijs.

Artikel 3.8: Bebouwing en bouwplicht

- a. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte van levering moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde bouwplan. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.
- b. Zolang niet is voldaan aan de in lid a. van dit artikel vermelde verplichting, mag de wederpartij de grond niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten, dan wel op andere wijze in gebruik afstaan. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- c. Het bepaalde in lid b. van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en van verkoop op grond van artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek.
- d. De in lid b. van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de verkoopovereenkomst genoemde wederpartij en diens koper(s) gesloten koop- aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde wederpartij zich tegenover die koper(s) verplicht, de in de verkoopovereenkomst genoemde opstallen te bouwen.
- e. Het in dit artikel in lid d. gestelde, geldt uitsluitend voor de in de verkoopovereenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.
- f. Indien na verloop van de in lid a. van dit artikel genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de wederpartij aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van 10% van de koopsom.
- g. Indien na verloop van de in lid a. van dit artikel genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, en meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden, is de wederpartij aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid f. van dit arti-

kel, onverminderd het recht van de gemeente om volledige nakoming van de bouw-
plicht te vorderen.

Artikel 3.9: Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop (particulieren)

- a. De wederpartij verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met haar 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 Burgerlijk Wetboek;
 2. executoriale verkoop;
 3. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d. van dit artikel.
- c. Het bepaalde in de leden a. en b. van dit artikel vervalt nadat de wederpartij de desbetreffende woning gedurende vijf jaar achtereenvolgend heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de wederpartij als bewoonster van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt steeds verleend in geval van:
 1. verandering van werkkring van de wederpartij of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 2. overlijden van de wederpartij of één van zijn gezinsleden;
 3. noodzakelijke verkoop van de woning ingeval van ontbinding van het huwelijk van de wederpartij door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsovereenkomst c.q. beëindiging van een geregistreerd partnerschap, blijkend uit de gemeentelijke bevolkingsadministratie;
 4. verhuizing waartoe wordt genooddaakt door de gezondheid van de wederpartij of van een van haar gezinsleden;
 5. andere door de wederpartij aan te tonen omstandigheden die handhaving van de plicht tot zelfbewoning onredelijk maken.

Artikel 3.10: Betaling aanvullende koopsom bij doorverkoop binnen 5 jaar

Voor het geval de wederpartij, om welke reden dan ook, binnen 5 jaar na aanvang van de bewoning het verkochte verkoopt aan een derde of zich verbindt ten behoeve van een derde een zakelijk genotrecht te vestigen, verbeurt hij als dan een onmiddellijk opeisbare boete die gelijk is aan vijftientwintig procent van de dan bedongen verkoopprijs met een maximum van € 50.000,00, met dien verstande dat een op te leggen boete nimmer het positieve verschil tussen de verkoopprijs en de oorspronkelijke aankoopprijs zal overschrijden, zonder dat enige nadere ingebrekestelling nodig zal zijn. Verder komen partijen het volgende overeen:

- a. De wederpartij verleent bij ondertekening van de koopovereenkomst een onherroepelijke volmacht aan de gemeente tot het geven van opdracht aan de met de beoogde eigendomsoverdracht of de beoogde vestiging van een zakelijk genotrecht belaste notaris, tot uitbetaling van de verschuldigde boete aan de gemeente.
- b. De wederpartij is verplicht om iedere (al dan niet onderhandse) overeenkomst tot verkoop of tot vestiging van een zakelijk genotrecht, door wederpartij aangegaan voor het verstrijken van de genoemde periode van 5 jaar, binnen twee weken na het aangaan daarvan te melden bij de gemeente, en de gemeente binnen deze termijn een kopie van de betreffende overeenkomst te verstrekken. De wederpartij is voorts verplicht om van de notariële akte ter uitvoering van voornoemde koopovereenkomst of overeenkomst tot vestiging van een zakelijk genotrecht op de dag waarop de akte verleden wordt een kopie daarvan te verstrekken aan de gemeente.
- c. In geval van niet nakoming van het sub b. bepaalde, waaronder begrepen niet tijdige nakoming, verbeurt de wederpartij per overtreding een boete van € 25.000,00 aan de gemeente, onverminderd het recht van de gemeente op nakoming en/of schadevergoeding.

- d. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet, dat voor vervreemding van het gekochte binnen 5 jaar na aanvang van de bewoning door wederpartij ontheffing vereist is van het college van burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.9 van deze algemene voorwaarden.
- e. Het hiervoor onder a. tot en met d. bepaalde is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop of verkoop op grond van artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek binnen 5 jaar na aanvang van de bewoning.

Artikel 3.11: A.B.C.-bepaling (complexgewijze woningbouw)

De gemeente staat toe dat door de wederpartij haar rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst met betrekking tot de onroerende zaak worden overgedragen aan de kopers van de door haar op de onroerende zaak te realiseren bebouwing, eventueel voordat die bebouwing is tot stand gekomen, onder de voorwaarde dat:

- a. in de tussen de wederpartij en haar kopers te sluiten overeenkomsten de van toepassing verklaarde artikelen van deze Algemene Verkoopvoorwaarden (zolang en voor zover deze artikelen van toepassing zijn), doch in ieder geval de artikelen 3.9 en 3.10 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden, integraal worden opgenomen; en
- b. de wederpartij zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

Artikel 3.12: Vervreemdingsverbod (bedrijven)

De wederpartij mag de onroerende zaak gedurende de eerste tien jaar na afgifte van de bouwvergunning, niet geheel of gedeeltelijk vervreemden, geen zakelijk genotsrecht daarop verlenen of aan derden in gebruik geven, behoudens schriftelijke toestemming van de gemeente, in casu het college van burgemeester en wethouders. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Dit artikel is niet van toepassing ingeval van een executoriale verkoop.

Artikel 3.13: Beeldkwaliteitplan

- a. De wederpartij verklaart ermee bekend te zijn, dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing door de Welstandscommissie zal worden getoetst aan een gemeentelijk beeldkwaliteitplan dat is opgesteld voor het gebied waarbinnen de bebouwing wordt opgericht.
- b. De wederpartij verklaart de inhoud van het beeldkwaliteitplan te kennen, aanvaardt de daarin beschreven kwaliteitsdoelstelling, en verplicht zich om zich bij het ontwerp en de realisering van zijn bebouwing te houden aan de in dit beeldkwaliteitplan omschreven voorwaarden en eisen.

Artikel 3.14: Milieukundig onderzoek

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de onroerende zaak, zal voor ondertekening van de notariële akte van levering een globaal onderzoek worden verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport dat bij de gemeente kan worden ingezien. In dit rapport zal de toestand van de onroerende zaak worden omschreven en hieruit dient te blijken dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de onroerende zaak stoffen bevinden, die naar huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. Evenmin heeft de gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan de gemeente bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden.
- b. Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat de bodem niet geschikt is voor de realisering van de bestemming waarvoor de grond werd verkocht, zal met de wederpartij ter zake overleg worden gevoerd en hebben partijen het recht de koopovereenkomst te ontbinden.
- c. Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het op de onroerende zaak te realiseren bouwplan, doch voor de datum van ondertekening van de notariële akte van levering, zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu of de volks-

gezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard dat van de wederpartij in redelijkheid niet kan worden gevergd dat zij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de wederpartij het recht de overeenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover redelijkerwijs mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.

- d. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.

Artikel 3.15: Aanleg en instandhouding parkeerplaats (woningbouw)

De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning(en), voor haar rekening per woning één van de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeerplaats aan te leggen en in stand te houden.

Bij niet nakoming van deze verplichting is de wederpartij aan de gemeente een boete verschuldigd van € 50,00 voor elke dag dat zij in gebreke is.

Artikel 3.16: Aanleg en instandhouding parkeergelegenheid (bedrijven)

De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente om het parkeren, laden, lossen en manoeuvreren op eigen (parkeer)terrein te (doen) laten plaatsvinden.

De wederpartij verbindt zich hiertoe tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bedrijfsbebouwing, voor haar rekening voldoende van de openbare weg af toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden.

Bij niet nakoming van deze verplichting is de wederpartij aan de gemeente een boete verschuldigd van € 50,00 voor elke dag dat zij in gebreke is.

Artikel 3.17: Opstalrecht voor nutsvoorzieningen

- a. De wederpartij is verplicht mee te werken aan de vestiging van een recht van opstal ten laste van een daartoe op de bij de verkoopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de verkoopovereenkomst aangegeven begunstigde, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen, of aan die nutsvoorziening dienstbare werken, in, op of boven de onroerende zaak 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 verharding mag worden aangebracht, ontgrondingen mogen worden verricht of bomen dan wel diepwortelende struiken mogen worden geplant, of aan derden toestemming tot dergelijke handelingen mag worden verleend.
- c. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd. In de verkoopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

Artikel 3.18: Erfdienstbaarheid

- a. De wederpartij is verplicht mee te werken aan de vestiging van al zodanige rechten van erfdienstbaarheid, ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde uit te geven grond en het daarop te realiseren c.q. gerealiseerde bebouwing en ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen grond en het daarop te realiseren c.q. gerealiseerde bebouwing, waardoor de toestand waarin die percelen 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, funderingen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 3.19: Gedoogplicht

- a. De wederpartij moet gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen zoals palen, kabels, draden, aanduidingbordjes en pijpleidingen voor openbare doeleinden op, in, aan of boven het verkochte en de daarop gestichte of te stichten bebouwing worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd, op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit nodig zullen achten.
- b. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de wederpartij overleg gepleegd.
- c. De wederpartij is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht, te laten bestaan.
- d. De wederpartij is verplicht, voor zover in redelijkheid van haar gevergd kan worden, op haar kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a. van dit artikel, welke het college van burgemeester en wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
- e. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van de wederpartij kan blijven zal door de gemeente, naar keuze van de wederpartij, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan de wederpartij worden vergoed.
- f. De wederpartij is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a. van dit artikel, door haar toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
- g. De wederpartij is desgevraagd verplicht mee te werken aan de vestiging van erfdienstbaarheden en/ of zakelijke rechten.

Artikel 3.20: Gedogen beplanting nabij eigendomsgrens

De wederpartij moet, in afwijking van het bepaalde in artikel 5:42 Burgerlijk Wetboek gedogen, dat op de aan de gemeente in eigendom blijvende grond binnen een afstand van 2 meter uit de eigendomsgrens bomen en struiken worden geplant en onderhouden. De wederpartij is verplicht deze bomen en struiken te laten staan.

Artikel 3.21: Radio- en t.v.antennes

Indien het verkochte is gelegen binnen een gebied waar de mogelijkheid bestaat om de te bouwen opstallen aan te sluiten op een centraal antennesysteem, dan wel de zekerheid bestaat, dat een dergelijk systeem in een later stadium zal worden opgericht, is de wederpartij verplicht medewerking te verlenen tot het vestigen van daartoe strekkende erfdienstbaarheden, zoals de plicht om te dulden, dat ten behoeve van het centraal antennesysteem kabels worden gelegd en in het perceel aanwezig zijn, alsmede te gedogen, dat deze kabels worden geïnspecteerd, onderhouden en vernieuwd.

Voorts geldt in dat geval voor de wederpartij het verbod om aan de buitenzijde van de te bouwen opstallen of elders op de uitgegeven grond, een (schotel)antenne te hebben en te houden. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk toestemming verlenen tot het plaatsen van antennes ten behoeve van zendamateurs, aan wie door de daartoe bevoegde instanties zendmachtiging is verleend en aan de wederpartij, die verklaart ook zenders te willen ontvangen, welke niet worden doorgegeven door het centrale antennesysteem.

Artikel 3.22: Verbod tot verkoop aan de consument

- a. Het is verboden het terrein en/of de daarop te stichten gebouwen te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij levering van goederen of waren direct aan de consument plaatsvindt.
- b. Bij overtreding van het in lid a. bedoelde verbod zal de wederpartij een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 25.000,00 voor elke dag, of gedeelte van een dag, dat de in strijd met de in dit artikel onder lid a. bedoelde leveringen plaatsvinden, zulks nadat de wederpartij ter zake van de overtreding door het college van burgemeester en wethouders bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld.

Artikel 3.23: Erfafscheiding

De wederpartij is verplicht de onroerende zaak voor zover grenzend aan het openbaar gebied behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden met een deugdelijke, niet ontsierende erfafscheiding. Het bepaalde in artikel 5:49 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

Artikel 3.24: Verhuur/ ingebruikgeving

Het is de wederpartij niet toegestaan het terrein en/of de daarop te stichten opstallen geheel of gedeeltelijk te verhuren en/of in gebruik te geven aan derden.

Artikel 3.25: Overdracht van rechten

Het is de wederpartij verboden om, zonder schriftelijke toestemming van de gemeente, in casu het college van burgemeester en wethouders, rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 3.26: Ontbindingsmogelijkheid

- a. De wederpartij heeft het recht om deze overeenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de verkoopovereenkomst aangegeven datum op grond van een procedure ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening (nog) geen bouwvergunning kan worden verleend.
- b. Indien de wederpartij van het onder lid a. bedoelde recht gebruik wenst te maken, dient zij binnen 7 dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders in te roepen en zo aan de gemeente bekend te maken.