Algemene verkoopvoorwaarden bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard

Artikel 1 Definities

1.1 Tenzij anders blijkt, wordt in de Koopovereenkomst, de Akte en de Algemene Voorwaarden verstaan onder:

1 **Akte**: de akte waarbij de Onroerende Zaak ter uitvoering van de Koopovereenkomst door de GRNR is/wordt geleverd;

2 **Algemene Voorwaarden:** deze algemene voorwaarden voor de verkoop en levering van onroerende zaken door de GRNR, vastgesteld bij besluit van het dagelijks bestuur van de GR Nieuw Reijerwaard op 17 maart 2021;

3 **Bodem**: de grond en/of het grondwater behorend tot de Onroerende Zaak;

4 **Bodemgeschiktheidsverklaring**: de in de Koopovereenkomst bedoelde verklaring inzake de milieutechnische staat van de Onroerende Zaak;

5 **Bodemverontreiniging**: vervuiling van de Bodem door stoffen die zich op een zodanige wijze op of in de Bodem bevinden, dat deze stoffen:
- zich met de Bodem kunnen vermengen, met de Bodem kunnen reageren, zich in de Bodem kunnen verspreiden en/of ongecontroleerd kunnen verplaatsen; en
- één of meer van de functionele eigenschappen die de Bodem voor mens, plant of dier heeft, verminderen of bedreigen;
- waarbij onder functionele eigenschappen van de Bodem wordt verstaan de ecologische functie (als onderdeel van de algemene ecologische kringlopen, als deel van de biosfeer en als verblijfplaats van bodemorganismen), de teeltfunctie, de dragersfunctie en de functie van de Bodem als vind- en winplaats van grondwater en delfstoffen;

6 **Bouwrijp**: de aanwezigheid van een verharde bouwstraat, vrij van die feitelijke belemmeringen die de bouw, de inrichting en/of de ingebruikneming verhinderen, beperken en/of vertragen op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van koper behoort te komen, welke staat nader wordt omschreven in de Staat van oplevering percelen.
Als feitelijke belemmeringen worden slechts beschouwd gebreken waarvan het bestaan bij de aflevering gelet op de stand van de techniek kan worden nagegaan en waarvan kan worden aangenomen dat de wederpartij die niet heeft aanvaard.

7 **Bouwvergunning**: de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het (bouw)plan met het oog waarop de Onroerende Zaak wordt of is verkocht door de GRNR;

8 **Datum Van Verlijden**: de dag waarop de Akte notarieel is/wordt verleden;

9 **Gemeente**: de gemeente Ridderkerk;

10 **GRNR**: De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard;

11 **Koopovereenkomst**: de tussen Partijen gesloten overeenkomst waarbij de GRNR de Onroerende Zaak verkoopt aan de Koper, die de Onroerende Zaak koopt van de GRNR;

12 **Koper**: de persoon of personen met wie de GRNR de Koopovereenkomst sluit of heeft gesloten;

13 **Kwaliteitsrekening**: de bijzondere bankrekening van de Notaris als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt;

14 **Notaris**: de door Koper aangewezen notaris die de Akte zal verlijden;

15 **Onroerende Zaak**:
a. de onroerende zaak, onbebouwd of voorzien van (bouw)werken en/of beplantingen; of
b. een sub a bedoelde onroerende zaak waarop een recht is gevestigd dat het onderwerp van de Koopovereenkomst vormt; of
c. een combinatie van de sub a en/of b bedoelde registergoederen;
tezamen met de (bouw)werken en/of beplantingen die uit hoofde van de Koopovereenkomst of de ter uitvoering daarvan te verlijden notariële akte van levering zullen worden of zijn aangebracht;

16 **de Openbare Registers**: de Openbare Registers voor registergoederen van het Kadaster;

17 **Partij**: de GRNR of de Koper;

18 **Partijen**: de GRNR en de Koper;

19 **Staat van oplevering percelen**: het document waarin nader wordt omschreven in welke toestand de Onroerende Zaak bij Akte zal worden geleverd.

20 **Tijdstip Van Verlijden**: het tijdstip waarop de Akte notarieel is/wordt verleden;

21 **vervreemden**: overdragen, bezwaren met beperkte genotsrechten of toedelen.

2.2. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.

Artikel 2 Staat van aflevering

2.1. Behoudens het bepaalde in artikel 2.2 zal de GRNR de Onroerende Zaak afleveren in de bouwrijpe staat waarin deze zich bij het ondertekenen van de Koopovereenkomst bevindt. Deze staat is vastgelegd in:
a. de bodemgeschiktheidsverklaring;
b. de Staat van oplevering percelen

c. de koopovereenkomst.

Artikel 3 Aanvaarding en risico-overgang

3.1. Bij het verlijden van de Akte aanvaardt de Koper de Onroerende Zaak in de staat waarin deze zich op het Tijdstip Van Verlijden bevindt. Is de staat van de Onroerende Zaak in de Akte beschreven, dan wordt de Onroerende Zaak door de Koper aanvaard in die staat.

3.2. Vanaf het Tijdstip Van Verlijden is de Onroerende Zaak voor risico van de Koper, behoudens het in artikel 4 bepaalde. Het in artikel 7:10 lid 3 en lid 4 eerste zin Burgerlijk Wetboek bepaalde is niet van toepassing.

3.3. Vanaf de Datum Van Verlijden is de Onroerende Zaak voor rekening van de Koper en geniet de Koper de lusten en draagt hij de lasten.

3.4. Indien feitelijke ingebruikname met toestemming van GRNR eerder plaatsvindt, geldt voor artikel 3.2. en artikel 3.3. de datum van ingebruikname.

Artikel 4 Risico bij Bodemverontreiniging

4.1. Partijen hebben de Bodemgeschiktheidsverklaring aanvaard casu quo aanvaarden de Bodemgeschiktheidsverklaring als basis voor de Koopovereenkomst en de levering van de Onroerende Zaak. Partijen stellen vast dat de Onroerende Zaak geschikt is voor het door Partijen beoogde gebruik, behoudens en onverminderd het bepaalde in artikel 4.2 en artikel 4.3.

4.2. Blijkt later dat vanaf de ondertekening van de Koopovereenkomst toch sprake is geweest van Bodemverontreiniging en dat daardoor de Onroerende Zaak niet geschikt is voor het door Partijen in de Koopovereenkomst vermelde casu quo – bij het ontbreken daarvan - bij het sluiten van de Koopovereenkomst beoogde gebruik, een en ander te beoordelen naar de wetenschappelijke en technische inzichten ten tijde van ondertekening van de Koopovereenkomst, dan zal de GRNR de Onroerende Zaak binnen een redelijke termijn alsnog geschikt (doen) maken voor het destijds beoogde gebruik. Blijkt de Onroerende Zaak om een andere reden in milieutechnische zin ongeschikt te zijn voor hiervoor bedoelde beoogde gebruik, dan zullen Partijen gezamenlijk naar een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing zoeken. Komen Partijen niet binnen twee maanden tot een oplossing als hiervoor bedoeld, dan heeft Koper het recht deze overeenkomst op te zeggen en en de grond ter vrije beschikking van de GRNR te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.

4.3. Is de Bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven en blijkt deze ondeugdelijk te zijn of is de GRNR tekortgeschoten bij de uitvoering van saneringsmaatregelen , dan geldt onverkort de wettelijke regeling dienaangaande.

Artikel 5 Onder- of overmaat

5.1. Onder- of overmaat van de Onroerende Zaak verleent aan geen van Partijen enig recht, behoudens het in artikel 5.2 bepaalde.

5.2. Is de koopprijs in de Koopovereenkomst vastgesteld op basis van een bedrag per vierkante meter grondoppervlakte van de Onroerende Zaak, dan zal, indien de onder- of overmaat meer dan drie procent (3%) afwijkt van die grondoppervlakte, de koopprijs dienovereenkomstig achteraf worden aangepast. Indien de afwijking leidt tot een verrekening van een bedrag lager dan twee duizend vijf honderd euro (EUR 2.500,-), zal alsnog het in artikel 5.1 bepaalde toepassing vinden.

Artikel 6 Bijzondere lasten en beperkingen

6.1. De GRNR zal de Onroerende Zaak leveren**:**

a. vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan; en

b. vrij van andere beperkte rechten dan hypotheek en van kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet blijkt uit de Koopovereenkomst en/of de Openbare Registers.

6.2. De GRNR zijn geen kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten, bijzondere lasten en/of kettingbedingen bekend anders dan vermeld in de Koopovereenkomst. Zijn in de Koopovereenkomst lasten en/of beperkingen opgenomen, dan heeft de Koper deze uitdrukkelijk aanvaard.

6.3. De Koper aanvaardt tevens uitdrukkelijk de aan de GRNR onbekende en in de Openbare Registers ingeschreven kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten en bijzondere lasten en de Koper is zich de gevolgen van die aanvaarding bewust.

6.4. De GRNR staat, met inachtneming van artikel 6.5, in voor de afwezigheid van lasten of beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de Openbare Registers, doch daarin ten tijde van het ondertekenen van de Koopovereenkomst niet waren ingeschreven.

6.5. Is de Onroerende Zaak behept met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten, dan kan de Koper eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, mits de GRNR hieraan redelijkerwijs kan voldoen.

Artikel 7 Vrij van huur

De GRNR staat ervoor in dat zowel bij het sluiten van de Koopovereenkomst als op het Tijdstip Van Verlijden met betrekking tot de Onroerende Zaak door de GRNR noch huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven, zijn gesloten, noch overeenkomsten zullen zijn

gesloten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden.

Artikel 8 Levering

8.1. De levering en aanvaarding van de Onroerende Zaak zullen plaatsvinden uiterlijk op een in de Koopovereenkomst vastgestelde dag.
Is in de Koopovereenkomst overeengekomen dat de in de eerste zin bedoelde vastgestelde dag wordt vastgesteld op basis van het moment van onherroepelijke Bouwvergunning, dan geldt dat :
- de Bouwvergunning is verleend; en
- de beslissing tot het verlenen van de Bouwvergunning niet is geschorst; en

schorsing in redelijkheid niet meer te verwachten is, zulks te bepalen door de GRNR.

8.2. De GRNR zal op verzoek van de Koper op het Tijdstip Van Verlijden de Onroerende Zaak leveren, mits de Koper alle verplichtingen uit de Koopovereenkomst jegens de GRNR nakomt.

8.3. De Akte zal worden verleden ten overstaan van de Notaris.

8.4. Partijen instrueren de Notaris om terstond na het Tijdstip Van Verlijden een afschrift te doen inschrijven in de Openbare Registers.

Artikel 9 Betaling

9.1. Betaling van:
a. de koopprijs;
b. de verschuldigde omzetbelasting;
c. de verschuldigde overdrachtsbelasting; en/of
d. andere lasten en kosten die de Koper ter zake van de levering van de Onroerende Zaak verschuldigd is,

zal plaatsvinden via de Kwaliteitsrekening.

9.2. De Koper zal zorgdragen voor een tijdige storting van het verschuldigde bedrag en wel zodanig dat de Kwaliteitsrekening op of voor de Datum Van Verlijden is gecrediteerd. Vindt de creditering plaats op de Datum Van Verlijden, dan dient de betaling voor het Tijdstip Van Verlijden te zijn uitgevoerd.

9.3. Indien ter zake van de levering van de Onroerende Zaak geen overdrachtsbelasting is verschuldigd, kunnen Partijen overeenkomen dat de betaling van het door de Koper ter zake van de levering van de Onroerende Zaak verschuldigde, als in artikel 9.1 bedoeld, rechtstreeks plaatsvindt door de Koper aan de GRNR.

9.4. De Notaris zal eerst betalingen aan de GRNR verrichten terstond nadat vaststaat dat de GRNR zal voldoen aan de in artikel 6.1 bedoelde verplichting.

9.5. Andere betalingen die de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst of andere daaraan voorafgaande of daaruit voortvloeiende overeenkomsten aan de GRNR voor de levering aan de GRNR moet verrichten, zullen rechtstreeks door de Koper aan de GRNR plaatsvinden.

9.6. De GRNR zal op verzoek van de Koper of uit eigener beweging, al dan niet via de Notaris, een factuur aan de Koper voor de verschuldigde betaling (doen) overleggen.

9.7. Betalingen die de Koper dient te verrichten zullen tijdig geschieden in euro's. Een verschuldigd bedrag zal naar boven op hele euro's worden afgerond.

9.8. Alle betalingen dienen plaats te vinden zonder enige korting of verrekening.

Artikel 10 Lasten en belastingen

10.1. Lasten en belastingen die zijn of worden geheven in verband met de Onroerende Zaak komen vanaf de Datum Van Verlijden voor rekening van de Koper.

10.2. Onder lasten en belastingen zijn mede begrepen lasten en belastingen die moeten worden voldaan door een eigenaar van de Onroerende Zaak, ongeacht of die lasten en belastingen door de GRNR zijn verschuldigd (geweest) of niet.

Artikel 11 De Bouwvergunning

11.1. Indien over het verkrijgen van een onherroepelijke Bouwvergunning afspraken zijn gemaakt in de Koopovereenkomst, dan zal:

a. de Koper zich inspannen, dat de Bouwvergunning wordt verleend, in ieder geval door, voor zover nog niet gedaan, het tijdig en naar behoren indienen van een aanvraag om de Bouwvergunning; en

b. de GRNR, voor zover nodig en nog niet gedaan:
- zich inspannen dat de Gemeente de noodzakelijke procedures ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening tijdig in gang zet en deze met voortvarendheid afwikkelt; en
- zich inspannen dat de Gemeente aanvragen betreffende door haar te verlenen vergunningen, ontheffingen en toestemmingen, mits naar behoren ingediend en onverminderd haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, direct en welwillend behandelt.

Artikel 12 Overdracht van rechten

12.1. Gaan rechten van de GRNR ter zake van de Onroerende Zaak jegens haar rechtsvoorgangers en/of andere derden niet gelijktijdig met de levering mee over op de Koper, dan is de GRNR verplicht op eerste verzoek mee te werken aan een levering van die rechten aan de Koper.

12.2. De Koper is te allen tijde bevoegd de levering van rechten als bedoeld in artikel 12.1 mee te delen aan de betreffende schuldenaar.

Artikel 13 Verplichtingen van de Koper

13.1. De Koper is verplicht:
a. de Onroerende Zaak te bebouwen, te renoveren en/of in te richten en wel op de wijze als in de Akte wordt aangegeven;
b. parkeergelegenheid op de Onroerende Zaak aan te

leggen en te onderhouden conform de Bouwvergunning;
c. in geval van een renovatie- of bouwplicht met de renovatie of de bouw te beginnen terstond na de Datum Van Verlijden en deze werkzaamheden met bekwame spoed ononderbroken voort te zetten en te voltooien;
d. de Onroerende Zaak in goede staat te houden en de daarbij behorende bebouwing waar nodig tijdig te vernieuwen;
e. de Onroerende Zaak aan te wenden overeenkomstig de bestemming en het gebruik, zoals is vermeld in de Akte;
f. toe te laten, dat op, aan, in of boven de Onroerende Zaak voor openbare doeleinden palen, kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, aanduidingsborden, sleuven, goten of andere voorwerpen en/of voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, mits na overleg met de Koper omtrent de plaats en de wijze waarop de hiervoor bedoelde voorwerpen en voorzieningen worden aangebracht; alle schade die daarvan het onmiddellijke gevolg is en die redelijkerwijs niet voor rekening van de Koper kan zijn, zal door de GRNR naar haar keuze en op haar kosten worden hersteld of aan de Koper worden vergoed;
g. al datgene te doen en na te laten waardoor schade, gevaar of hinder – in welke vorm dan ook – kan worden voorkomen of kan ontstaan en in dezen de aanwijzingen van de GRNR op te volgen; ; indien er schade ontstaat en de Koper binnen één maand na daartoe door de GRNR te zijn gemaand deze schade niet herstelt, zal de GRNR zonder tussenkomst van de rechter bevoegd zijn deze zelf te herstellen; de kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Koper en dienen te worden betaald binnen dertig dagen, nadat de GRNR deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht;
h. de kavel gedurende de periode tussen juridische levering en de start van de bouw het braakliggend perceel te onderhouden (bijvoorbeeld maaien) en dusdanig in te richten, zodat de verkoopbaarheid van (de overige kavels van) het bedrijventerrein niet wordt geschaad; indien de Koper binnen één maand na daartoe door de GRNR te zijn gemaand deze verplichting niet nakomt, zal de GRNR zonder tussenkomst van de rechter bevoegd zijn deze kavel te ontruimen c.q. maaien; de kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Koper en dienen te worden betaald binnen dertig dagen, nadat de GRNR deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht;
i. de Onroerende Zaak ten genoegen van de GRNR af te scheiden en afgescheiden te houden; indien de Koper binnen één maand na daartoe door de GRNR te zijn gemaand deze verplichting niet nakomt, zal de GRNR zonder tussenkomst van de rechter bevoegd zijn de voor een afscheiding noodzakelijke voorziening zelf te treffen; de kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Koper en dienen te worden betaald binnen dertig dagen, nadat de GRNR deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht;

Artikel 14 Hoofdelijkheid en vertegenwoordiging

14.1. Indien als Koper van de Onroerende zaak meer dan één natuurlijke persoon of rechtspersoon staan genoemd, dan zijn zij hoofdelijk jegens de GRNR verbonden voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van het in de koopovereenkomst bepaalde.
14.2. Indien de Koper uit twee of meer rechtspersonen bestaat of komt te bestaan, wijzen deze rechtspersonen één van hen als vertegenwoordiger aan. Een dergelijke aanwijzing dient terstond aan de GRNR te worden meegedeeld.
14.3. Een wijziging in de vertegenwoordiging moet onverwijld aan de GRNR worden meegedeeld.

Artikel 15 Derdenwerking

15.1. Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van de na Tijdstip van Verlijden nog toepasselijke voorwaarden van deze Algemene Voorwaarden. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.
15.2. Bij juridische levering van de Bouwgrond zal uitdrukkelijk in de akte van levering worden bedongen dat de verplichtingen van een Partij ten aanzien van de Onroerende Zaak, zullen overgaan op degenen die de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. bij wijze van een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek
Is het opleggen van een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek wettelijk niet toegestaan, dan wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn.
15.3. De Koper zal:
a. bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of
b. bij bezwaring van de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek;
zijn verplichtingen uit hoofde van de Akte ten behoeve van de GRNR opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de GRNR laten aannemen zulks op straffe van een zonder tussenkomst van de rechter terstond opeisbare boete van € 100.000,00 bij verzuim van de alsdan verkopende partij;. Het boetebedrag zal vanaf Tijdstip van Verlijden tot de dag van verschuldigdheid worden aangepast aan de hand van de Consumenten Prijs Index (CPI), tenzij het bedrag lager zou worden in welke geval aanpassing achterwege blijft. Indien het centraal Bureau voor de Statistiek bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt,

wordt een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer gehanteerd door GRNR.

Artikel 16 Boetebepaling

16.1. Indien de Koper in verzuim is ter zake van enige verplichting kan de GRNR hem een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete opleggen, onverminderd het recht om naast een opgelegde boete schadevergoeding te vorderen, voor zover de schade het bedrag van de boete overtreft, te weten:
a. tien procent van de Koopprijs; dan wel
b. € 1500 voor elke dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt of het aanbrengen of onderhouden verhinderd of niet toegestaan wordt; zulks ter keuze van de GRNR.

Artikel 17 Vestigingsplaats

17.1. De Koper zal in de Koopovereenkomst vestigingsplaats kiezen in Nederland. Tevens kiest de Koper ter zake van de uitvoering van de Koopovereenkomst vestigingsplaats ten kantore van de Notaris.

17.2. Voorts zal de Koper mede met het oog op het in artikel 15 bepaalde in de Akte respectievelijk in opvolgende akten van levering vestigingsplaats kiezen in Nederland. Van een vestigingsplaatskeuze in laatstbedoelde akten zal onverwijld mededeling worden gedaan aan de GRNR evenals van een wijziging van een gekozen vestigingsplaats.

Artikel 18 Mededelingen

18.1. De GRNR kan alle mededelingen en kennisgevingen rechtsgeldig op de laatst aan haar gemelde (gekozen) vestigingsplaats doen.

18.2. Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen mededelingen en kennisgevingen schriftelijk worden gedaan.

Artikel 19 Diversen

19.1. Alle geschillen tussen Partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het Arrondissement Rotterdam.

19.2. De Algemene termijnenwet is van toepassing.

19.3. Indien in de rechtsverhouding tussen Partijen een bepaling geldt die op grond van een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle overige bepalingen onverminderd van kracht.

19.4. Bijlagen gehecht aan de Koopovereenkomst of de Akte maken deel uit van de Koopovereenkomst respectievelijk van de Akte.

19.5. In geval van een strijdigheid tussen het bepaalde in de Koopovereenkomst of de Akte enerzijds en een aan de Koopovereenkomst of de Akte gehechte bijlage anderzijds prevaleert het bepaalde in de Koopovereenkomst respectievelijk het bepaalde in de Akte.
In geval van een strijdigheid tussen het bepaalde in de Koopovereenkomst en de Akte, prevaleert het bepaalde in de Akte.
In geval van een strijdigheid tussen het bepaalde in de Algemene Voorwaarden en het bepaalde in de Koopovereenkomst of de Akte prevaleert het bepaalde in de Koopovereenkomst respectievelijk de Akte.

Artikel 20 Ontbindende Voorwaarde

20.1.
Is in de Koopovereenkomst bepaald dat de levering eerst plaatsvindt nadat de Bouwvergunning onherroepelijk is, dan is de Koopovereenkomst aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat buiten toedoen van Partijen de Bouwvergunning voor een in de Koopovereenkomst opgenomen datum niet onherroepelijk is; is laatstbedoelde datum niet in de Koopovereenkomst opgenomen, dan geldt een door de GRNR in redelijkheid vast te stellen datum daarvoor.

20.2. Op de vervulling van de ontbindende voorwaarde kan door iedere Partij een beroep worden gedaan en wel uiterlijk één maand na vervulling van die voorwaarde.

20.3. Eindigt de Koopovereenkomst doordat een Partij overeenkomstig de artikelen 20.1 en 20.2 een beroep doet op de vervulling van de ontbindende voorwaarde, dan is geen van de Partijen gehouden tot vergoeding van de kosten en/of schade van de andere Partij.

20.4. Zolang een ontbindende voorwaarde opgenomen in de Koopovereenkomst nog geldend is, zal geen levering plaats kunnen vinden. Na de levering worden alle ontbindende voorwaarden geacht te zijn vervallen.

Artikel 21 Anti-speculatiebeding

21.1 Het is de koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de GRNR verboden om binnen vijf (5) jaar na juridische levering het verkochte geheel of gedeeltelijk te vervreemden, te verhuren of anderszins aan derden in gebruik af te staan. Onder vervreemding in deze bepaling wordt mede begrepen het uitgeven in erfpacht, het vestigen van andere zakelijke rechten met uitzondering van hypotheek alsmede het inbrengen in maat- en/of vennootschappen.

21.2. Aan de hiervoor in lid 1 genoemde schriftelijke toestemming kan de GRNR nadere voorwaarden verbinden.

21.3. Het hiervoor in lid 1 genoemde verbod tot vervreemding, verhuur of gebruik door een derde geldt niet als de op het verkochte te stichten bebouwing volledig is opgeleverd en in gebruik is genomen conform de Bouwvergunning.

Artikel 22 Kosten

22.1. Alle kosten en belastingen verband houdend met de Koopovereenkomst en de daaruit voortvloeiende

levering zijn voor rekening van de Koper, ook indien de in artikel 20 bedoelde ontbindende voorwaarde wordt vervuld.

Artikel 23 Citeertitel

23.1 Deze Algemene Voorwaarden kunnen worden aangehaald als de Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van de GRNR (2021).

Artikel 24 Ontheffing

24.1 GRNR is bevoegd om ontheffing te verlenen van de verplichtingen en eisen verwoord in deze algemene verkoopvoorwaarden, indien in een individueel geval naar haar oordeel strikte toepassing niet vereist is en het met de eis gediende belang niet wordt geschaad door het verlenen van de ontheffing. GRNR kan aan de ontheffing voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden.