

**ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN
ONROERENDE ZAKEN
GEMEENTE HAARLEMMERMEER 2019**

VASTGESTELD IN DE VERGADERING VAN HET COLLEGE
d.d. 25 juni 2019

Inleiding

In dit document vindt u de **Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlemmermeer 2019**.

Indien u een onroerende zaak koopt van de gemeente, sluit u een koopovereenkomst met de gemeente. De koopovereenkomst bevat de specifieke afspraken over de koop, zoals een omschrijving van de onroerende zaak en de prijs. Daarnaast zijn er bij de koop van een onroerende zaak artikelen uit deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing.

Bij elke koopovereenkomst, waarin deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn verklaard, zijn de hoofdstukken 1 en 2 van toepassing. Bij de verkoop van onroerende zaken bestemd voor woningbouw gelden daarnaast de artikelen van hoofdstuk 3. Bij de verkoop van onroerende zaken op een bedrijventerrein of kantorenlocatie zijn, naast de hoofdstukken 1 en 2, de artikelen in hoofdstuk 4 van toepassing. Overigens kunnen in de koopovereenkomst artikelen worden uitgezonderd, gewijzigd of aangevuld. In de koopovereenkomst wordt aangegeven welke hoofdstukken en artikelen uit deze algemene verkoopvoorwaarden voor u gelden.

Door ondertekening van de koopovereenkomst verklaart u zich akkoord met de inhoud van de overeenkomst en van deze algemene verkoopvoorwaarden, die steeds uiterlijk bij ondertekening aan u ter hand worden gesteld. Nadat u de koopovereenkomst heeft ondertekend, wordt de verkoop aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd. De koopovereenkomst komt pas daadwerkelijk tot stand als hiertoe door of bevoegd namens het college is besloten en ondertekend. Zodra de koop is gesloten, wordt aan de door u opgegeven notaris (of aan de notaris die de gemeente kiest) gevraagd een leveringsakte op te maken. De notaris zal u na verloop van tijd uitnodigen om de notariële leveringsakte te komen ondertekenen. Indien u niets van de notaris verneemt, dient u zelf contact op te nemen. Nadat u de koopprijs en alle bijkomende kosten en belastingen heeft betaald, de leveringsakte heeft ondertekend en nadat inschrijving bij het Kadaster heeft plaatsgevonden, bent u eigenaar van de onroerende zaak.

Voor de duidelijkheid zijn in hoofdstuk 1 van deze algemene verkoopvoorwaarden definities opgenomen, waarin een aantal gebruikte begrippen is omschreven.

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Definities

In deze algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

Bankgarantie:	een onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie, afgegeven door een in Nederland gevestigde bank in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht die te goeder naam en faam bekend staat. De bankgarantie dient ten minste voort te duren tot één maand na de Juridische levering én de clause te bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Gemeente, ook ingeval Koper failliet wordt verklaard, het bedrag van de garantie aan de Gemeente zal uitkeren
Bestemmingsplan:	het bestemmingsplan dat voor het betreffende gebied is of wordt vastgesteld, bestaande uit de plankaart/verbeelding en regels alsmede de toelichting op dat bestemmingsplan en het eventueel bij het bestemmingsplan behorende toetsingsplan
Bruikbare Omgevingsvergunning:	verleende Omgevingsvergunning die nog niet onherroepelijk is geworden en niet door de rechter is geschorst
BW:	Burgerlijk Wetboek
BVO:	de bruto-vloeroppervlakte, zoals gedefinieerd in NEN 2580, met dien verstande dat de bruto-vloeroppervlakte die benodigd is voor technische installaties wordt gefixeerd op 3,5% van de totale bruto vloeroppervlakte van het te realiseren bouwdeel en niet wordt meegerekend bij de grondprijsberekening, onder voorwaarde dat de technische ruimten in het ontwerp worden geïntegreerd in de hoofdbebouwingsmassa en niet als afzonderlijk bouwdeel zijn te herkennen. Voor de grondprijsberekening blijft de oppervlakte van parkeergarages eveneens buiten beschouwing, ook indien dat parkeergarages betreft die niet rechtstreeks in verbinding staan met de buitenlucht. Voor de berekening van het aantal vierkante meters BVO wordt door een onafhankelijke derde partij een meetbrief opgesteld
College:	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer
Definitief Ontwerp (DO):	het door Koper op basis van het Bestemmingsplan en het overige in de Koopovereenkomst bepaalde opgestelde en door de Gemeente goedgekeurde uitwerking van het programma van eisen en van het voorlopig ontwerp
Feitelijke Levering:	de feitelijke terbeschikkingstelling van de verkochte onroerende zaak als bedoeld in artikel 7:9 BW
Gebruiker:	de (rechts)persoon die het Verkochte en/of de op het Verkochte te realiseren bebouwing in gebruik krijgt hetzij krachtens een zakelijk recht hetzij krachtens een persoonlijk recht

Gemeente:	de gemeente Haarlemmermeer
Ingebrekestelling:	een Schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en op-eisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt ge-steld
Juridische Levering:	de juridische levering, zijnde het vervullen van de voor eigendomsover-dracht vereiste formaliteiten als bedoeld in artikel 3:89 BW (ondertekening van de notariële akte en inschrijving van een afschrift daarvan in de open-bare registers)
Koopovereenkomst:	de op schrift gestelde, tot levering verpflichtende en door Partijen onderte-kende overeenkomst van koop en verkoop van één of meer onroerende za-ken
Koopprijs:	de overeengekomen prijs voor het Verkochte
Koper:	de (rechts)persoon die als zodanig vermeld staat in de Koopovereenkomst, ook in enkelvoud aangeduid als sprake is van meerdere kopers
Notariële Akte:	de voor eigendomsoverdracht vereiste, door de notaris op schrift gestelde akte van levering
Omgevingsvergunning:	een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen van een bouwwerk krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Onherroepelijke Omgevingsvergunning:	een omgevingsvergunning die geen voorwerp meer is of kan zijn van een bezwaar- of hoger beroepsprocedure bij het betrokken bestuursorgaan respectievelijk de bestuursrechter
Partijen/Partij:	de Gemeente en/of Koper
Raad:	de gemeenteraad van de gemeente Haarlemmermeer
Reserveringsvergoeding:	de eventueel door Koper aan de Gemeente voorafgaande aan de onderteke-ning van de Koopovereenkomst op basis van een reserveringsovereenkomst betaalde vergoeding, waartegen de Gemeente (een deel van) de te verko-pen percelen grond, inclusief eventuele opstallen, of opstallen exclusief voor Koper heeft gereserveerd
Schriftelijk:	elke vorm van geschreven tekstoverdracht
Verkochte:	het perceel dan wel de percelen grond, inclusief eventuele opstallen, of op-stallen, zoals nader aangeduid in de Koopovereenkomst, die het voorwerp van de Koopovereenkomst vormt/vormen
Wettelijke Rente:	de rente zoals bepaald in artikel 6:119 BW bij consumententransacties en in 6:119a BW bij handelstransacties

Artikel 1.2 Geldigheid

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere Koopovereenkomst voor een onroerende zaak tussen de Gemeente en haar wederpartij(en) waarin ze van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
2. Van deze algemene verkoopvoorwaarden kan worden afgeweken en/of kunnen nadere bepalingen in de Koopovereenkomst worden opgenomen.
3. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van het College van 25 juni 2019 en kunnen worden aangehaald als 'Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlemmermeer 2019'.

Artikel 1.3 Totstandkoming Koopovereenkomst

1. De Koopovereenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat door of bevoegd namens het College tot de verkoop is besloten en de Koopovereenkomst door of bevoegd namens de burgemeester is ondertekend.
2. Het College kan de verkoop ter voorafgaande goedkeuring voorleggen aan de Raad.
3. Na totstandkoming van de Koopovereenkomst zal Koper, indien hij het Verkochte kosten Koper koopt, dan wel de Gemeente, indien Koper het Verkochte vrij op naam koopt, de in artikel 2.6 van deze algemene verkoopvoorwaarden bedoelde notaris verzoeken voor de eigendomsoverdracht zorg te dragen.
4. Indien het College anders dan door toedoen van Koper niet tot verkoop besluit, zal de waarborgsom/bankgarantie als bedoeld in artikel 2.3 van deze algemene verkoopvoorwaarden worden terugbetaald/gere-tourneerd.

Artikel 1.4 Hoofdelijkheid/ondeelbaarheid

Indien in de Koopovereenkomst meer dan één Koper wordt genoemd (ongeacht of dat natuurlijke of rechtspersonen zijn), geldt dat Kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit de Koopovereenkomst voortvloeiende rechten kunnen uitoefenen, met dien verstande dat Kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de Juridische Levering én dat deze personen ieder hoofdelijk verbonden zijn voor alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 1.5 Overdracht van rechten

1. Het is Koper niet toegestaan om zonder voorafgaande Schriftelijke toestemming van de Gemeente de uit de Koopovereenkomst voortvloeiende rechten en plichten aan derden over te dragen, zolang de Juridische Levering van het Verkochte niet heeft plaatsgevonden. De Gemeente kan aan de toestemming voorwaarden verbinden, waaronder in elk geval de voorwaarde dat de (rechts)persoon, die in de rechten van Koper treedt, ook alle verplichtingen, die voor Koper uit de Koopovereenkomst en uit deze algemene verkoopvoorwaarden voortvloeien, op zich zal moeten nemen als eigen verplichtingen. In dat geval is Koper pas van zijn verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst jegens de Gemeente ontheven, nadat voornoemde (rechts)persoon zich onherroepelijk tegenover de Gemeente heeft verbonden voornoemde verplichtingen na te zullen komen. Overtreding door Koper van het in dit lid opgenomen verbod geldt als ontbindende voorwaarde - met terugwerkende kracht en goederenrechtelijke werking - voor de Koopovereenkomst, zodat in die situatie (in ieder geval) geldt dat de Gemeente niet verplicht is aan de (rechts)persoon, die in de rechten van Koper is getreden, het Verkochte juridisch te leveren.
2. Koper verbeurt voor iedere niet-nakoming van de verplichtingen in dit artikel na Ingebrekestelling een onmiddellijk opeisbare boete als bedoeld in artikel 1.8 van deze algemene verkoopvoorwaarden.

Artikel 1.6 Faillissement, beslag, schuldsanering en surseance van betaling

Indien vóór het verlijden van de Notariële Akte:

- a. Koper in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen;
- b. executoriaal beslag wordt gelegd op roerende en/of onroerende zaken van Koper en/of vorderingen die Koper op een derde heeft dan wel uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen;

- c. gerechtelijke schuldsanering van Koper is aangevraagd; of
- d. sprake is van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap van Koper,

is de Gemeente bevoegd de Koopovereenkomst door middel van een aangetekende brief, zonder enige verplichting tot schadevergoeding jegens Koper te ontbinden, zonder dat enige Ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van schade, rente en andere kosten. De Gemeente is in dat geval op grond van artikel 2.3 vierde en vijfde lid van deze algemene verkoopvoorwaarden gerechtigd de waarborgsom te behouden dan wel de Bankgarantie in te roepen.

Artikel 1.7 Ingebrekestelling en verzuim

1. Een Partij is in verzuim wanneer de schuldenaar in gebreke wordt gesteld middels een Schriftelijke aanmaning waarbij een termijn van veertien dagen wordt gesteld voor de nakoming, en nakoming binnen die termijn uitblijft.
2. Wanneer een Partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden. Indien een boete verschuldigd wordt als bedoeld in artikel 1.8 van deze verkoopvoorwaarden, wordt deze niet in mindering gebracht op de schade.
3. Een Ingebrekestelling is niet nodig indien een voor de nakoming gestelde datum is bepaald en nakoming uiterlijk op die datum uitblijft. Het verzuim treedt in dat geval in met ingang van de daaropvolgende dag. Voorts is een Ingebrekestelling niet vereist indien de verbintenis voortvloeit uit onrechtmatige daad of schadevergoeding en die verbintenis niet terstond wordt nagekomen, of indien uit een mededeling van de Partij die in verzuim is moet worden afgeleid dat deze niet (tijdig) zal nakomen.

Artikel 1.8 Boetebepaling

1. Indien Koper in verzuim is ter zake van enige verplichting uit hoofde van de Koopovereenkomst of het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete, te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende factuur van de Gemeente, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel van deze algemene verkoopvoorwaarden afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.
2. De boete bedraagt, zulks ter keuze van de Gemeente:
 - a. tien procent van de Koopprijs exclusief omzetbelasting (btw), met dien verstande dat de boete minimaal € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) bedraagt; dan wel
 - b. € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) voor elke niet of niet volledige nakoming of een gelijk bedrag per dag dat deze niet of niet volledige nakoming voortduurt.
3. De in het tweede lid onder a en b bedoelde boete wordt vanaf de datum van eigendomsoverdracht aan Koper per kalenderjaar steeds verhoogd door indexering conform de consumenten prijsindex alle huishoudens zoals vastgesteld door het CBS, dan wel - indien voormeld prijsindexcijfer vervalt - conform de daarvoor in de plaats tredende indexering.
4. Naast het gestelde in het eerste lid van dit artikel behoudt de Gemeente het recht om bij niet- of niet volledige nakoming van enige verplichting op grond van deze algemene verkoopvoorwaarden en de Koopovereenkomst alsnog nakoming, schadevergoeding en de kosten van verhaal te vorderen.

Artikel 1.9 Ontbinding, opschorting

1. Indien Koper, na Ingebrekestelling, zijn medewerking blijft onthouden aan de Juridische Levering, is de Gemeente bevoegd de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.
2. De Gemeente is bevoegd de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden of op te schorten, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

- a. er sprake is van een ernstig gevaar dan wel tenminste een mindere mate van gevaar, dat de transactie uit de Koopovereenkomst mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen, te benutten;
- b. er sprake is van een ernstig gevaar dan wel tenminste een mindere mate van gevaar, dat in of met het Verkochte mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- c. er sprake is van feiten en/of omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Koper in relatie staat tot strafbare feiten;
- d. er sprake is van feiten en/of omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat in het traject tot het komen tot de Koopovereenkomst een strafbaar feit is gepleegd;
- e. de Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente en/of Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob) en/of de Beleidsregel Wet Bibob van de Gemeente, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden, hebben in dit artikel de betekenis die daarin in de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob) en/of de Beleidsregel Wet Bibob van de Gemeente toekomt. Een enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding/opschorting.

- 3. Indien sprake is van ontbinding als bedoeld in dit artikel en de Feitelijke Levering reeds heeft plaatsgevonden, is Koper verplicht de afgeleverde zaak onverwijld weer in de macht van de Gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin deze zich bevond ten tijde van de Feitelijke Levering. Eventueel reeds betaalde gedeelten van de Koopprijs zullen worden gerestitueerd, echter met uitzondering van de waarborgsom als bedoeld in artikel 2.3 van deze algemene verkoopvoorwaarden, eventuele verrekening van schade die de Gemeente lijdt en eventuele boetes op grond van deze algemene verkoopvoorwaarden en op voorwaarde dat Koper de afgeleverde zaak weer in de macht van de Gemeente heeft teruggebracht.
- 4. Wanneer de Koopovereenkomst tussen Partijen door de Gemeente wordt ontbonden op welke grond dan ook, is de Gemeente gerechtigd alle maatregelen te nemen die naar haar oordeel wenselijk of noodzakelijk zijn om het bouwplan al dan niet gewijzigd verder uit te voeren. Koper is in dat geval gehouden het auteursrecht en mogelijke andere rechten van Koper op de door Koper ontwikkelde plannen die Koper niet zal realiseren, voor zover overdraagbaar, zonder enigerlei vergoeding aan de Gemeente over te dragen en zal de Gemeente op geen enkele wijze verhinderen die plannen zelf te realiseren of door derden te doen realiseren.
- 5. Wanneer de Koopovereenkomst tussen Partijen wordt ontbonden op welke grond dan ook, en het Verkochte of een deel daarvan op dat moment nog in eigendom toebehoort aan de Gemeente, staat het de Gemeente vrij het Verkochte dan wel dat deel daarvan aan anderen dan Koper te vervreemden.
- 6. Koper en de Gemeente doen bij de Juridische Levering, onverlet hetgeen zij anders en overigens in de Koopovereenkomst overeenkomen, afstand van het recht de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen.

Artikel 1.10 Woonplaatskeuze

- 1. Koper zorgt ervoor dat zijn actuele woon- of vestigingsadres bij de Gemeente bekend is.
- 2. Indien Koper geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, wordt hij geacht met betrekking tot de koop woonplaats te kiezen ten kantore van de in artikel 2.6 van deze algemene verkoopvoorwaarden bedoelde notaris.

Artikel 1.11 Geschillenregeling, toepasselijk recht

- 1. Eventuele geschillen die ontstaan naar aanleiding van de Koopovereenkomst of het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die geschillen die slechts door een van Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem. Voordat Partijen hiertoe overgaan,

proberen zij eerst met elkaar tot een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing te komen. Partijen kunnen er daarbij gezamenlijk voor kiezen om voor de oplossing van het geschil een MfN-registermediator in te schakelen.

2. Op de Koopovereenkomst en deze algemene verkoopvoorwaarden is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 1.12 Termijnen

Op de in de Koopovereenkomst en deze algemene verkoopvoorwaarden gestelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Hoofdstuk 2. Bijzondere bepalingen

Artikel 2.1 Uitgiftetekening

Van elke Koopovereenkomst maakt een uitgiftetekening (inclusief datum en nummer) deel uit, waarop onder meer het Verkochte met kadastrale aanduiding, de coördinaten en globale perceeloppervlakte staan aangegeven.

Artikel 2.2 Koopprijs

1. De door Koper verschuldigde Koopprijs is vermeld in de Koopovereenkomst. Deze Koopprijs wordt bepaald met inachtneming van het gestelde in de op het moment van het sluiten van de Koopovereenkomst geldende Grondprijzennota van de Gemeente.
2. De Koopprijs is vastgesteld op het in de Koopovereenkomst genoemde prijspeil en zal worden geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in het derde en vierde lid van dit artikel.
3. De Koopprijs en alle overige geldbedragen genoemd in de Koopovereenkomst worden jaarlijks per 1 januari dan wel 1 juli geïndexeerd volgend op de datum waarop de Koopovereenkomst is ondertekend, aan de hand van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) in het Statistisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2015 (=100).
4. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening in het vervolg plaatsvinden aan het aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zo nodig na koppeling van de cijfers van de voorafgaande reeks. De koppeling geschiedt zoals door het CBS zal worden geadviseerd. Indien bovenbedoelde gegevens van het CBS geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de aanpassing volgens andere soortgelijke maatstaven worden berekend.

Artikel 2.3 Zekerheidstelling

1. Bij een Koopovereenkomst met een Koopprijs van € 25.000,00 (zegge: vijftientigduizend euro) exclusief belasting of meer dient Koper tot zekerheid van de nakoming door Koper van zijn verplichtingen uit de Koopovereenkomst en deze algemene verkoopvoorwaarden uiterlijk bij het door hem ondertekenen van de Koopovereenkomst aan de Gemeente een waarborgsom van tien procent van de Koopprijs te voldoen. De hoogte van de waarborgsom kan, indien daar naar het oordeel van de Gemeente aanleiding toe is, door de Gemeente lager of hoger dan genoemd percentage worden vastgesteld.
2. Koper stort de waarborgsom op het bankrekeningnummer van de Gemeente als vermeld in de Koopovereenkomst en onder vermelding van het in voornoemde overeenkomst aangegeven kenmerk.
3. De waarborgsom, verminderd met eventueel verschuldigde boeten en Wettelijke Rente, wordt verrekend met de Koopprijs.
4. Indien Koper voor de Juridische Levering in staat van faillissement wordt verklaard, zal de waarborgsom van rechtswege als boete zijn verbeurd.
5. In plaats van een waarborgsom kan door Koper ook een Bankgarantie worden gesteld.
6. De Bankgarantie vervalt zodra Koper aan al zijn verplichtingen uit de Koopovereenkomst en deze algemene verkoopvoorwaarden jegens de Gemeente heeft voldaan. De Bankgarantie zal alsdan door de Gemeente aan de desbetreffende bankinstelling worden getourneerd.

Artikel 2.4 Ligging en omvang

1. De grenzen van het Verkochte worden voor de datum van Juridische Levering voorlopig dan wel definitief aangewezen.
2. Aanwijzing van de grenzen geschiedt op kosten van de Koper.
3. Koper machtigt de Gemeente onherroepelijk om mede namens Koper de kadastrale aanwijzing door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te verzorgen.

Artikel 2.5 Kosten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen (verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting) met betrekking tot de Koopovereenkomst, de Feitelijke Levering en de Juridische Levering, waaronder begrepen de notariskosten en de kosten van de kadastrale meting zijn, in geval van koop tegen kosten koper, voor rekening van Koper. In geval van koop vrij op naam zijn deze kosten voor rekening van de Gemeente.
2. Alle zakelijke lasten en belastingen die ter zake van het Verkochte worden geheven, komen vanaf de datum van ondertekening van de Notariële Akte voor rekening van Koper en worden verrekend bij de Juridische Levering.

Artikel 2.6 Juridische Levering

1. De Juridische Levering vindt plaats uiterlijk vier weken nadat sprake is van een Onherroepelijke Omgevingsvergunning, doch uiterlijk één jaar nadat de Koopovereenkomst door Koper is ondertekend. De Gemeente kan Schriftelijk toestemming verlenen voor overschrijding van deze termijn en kan aan de toestemming voorwaarden verbinden.
2. De Notariële Akte zal worden verleden ten overstaan van de notaris. De keuze van de notaris ligt in geval van koop tegen kosten koper bij Koper, die bij voorkeur een notaris kiest die in de Gemeente is gevestigd. In geval van koop vrij op naam ligt de keuze van de notaris bij de Gemeente.
3. Voor de ondertekening van de Notariële Akte dienen de volledige Koopprijs, de bijbehorende kosten, rechten en belastingen als bedoeld in artikel 2.5 van deze algemene verkoopvoorwaarden alsmede de - voor zover verschuldigd - Wettelijke Rente, te zijn voldaan door storting op een derdengeldenrekening van de in het tweede lid van dit artikel bedoelde notaris.
4. Indien de Koopprijs niet bij Juridische levering is voldaan, is Koper in afwijking van artikel 1.7 eerste lid van deze algemene verkoopvoorwaarden van rechtswege in verzuim en is over het niet betaalde gedeelte van die Koopprijs over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de Wettelijke Rente verschuldigd. De Gemeente zal niet meewerken aan de Juridische Levering voordat de Koopprijs en de daarover verschuldigde omzetbelasting en Wettelijke Rente zijn voldaan.
5. Koper mag het Verkochte pas in gebruik nemen na de Juridische Levering van het Verkochte.
6. Het Verkochte komt voor risico van Koper zodra de Notariële Akte is ondertekend. Indien echter de Feitelijke Levering eerder plaatsvindt, gaat het risico op dat moment over.
7. Koper kan, nadat ten minste sprake is van een Bruikbare Omgevingsvergunning, Schriftelijk aan de Gemeente laten weten dat hij de Juridische Levering op een eerder moment wenst, in welk geval Partijen in onderling overleg een eerder moment voor de Juridische Levering kunnen afspreken.
8. In de Notariële Akte verleent de Gemeente aan Koper vrijwaring voor uitwinning door derden. De vrijwaring – en daarmee de aansprakelijkheid van de Gemeente – geldt niet indien het gaat om verplichtingen jegens derden die vatbaar zijn voor inschrijving en ten tijde van de koop zijn ingeschreven, om verplichtingen jegens derden die Koper uit de feitelijke situatie kenbaar (hadden kunnen) zijn of over verplichtingen die door Koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
9. Voorafgaand aan de Juridische Levering kan door Partijen een schouw worden uitgevoerd van het Verkochte. Van de schouw kan een proces-verbaal van oplevering worden gemaakt.
10. Indien Koper niet meewerkt aan de Juridische Levering op de daarvoor vastgestelde datum en/of niet tijdig de Koopprijs voldoet, is hij aan de Gemeente voor elke dag tot en met de dag van de Juridische Levering en/of de dag van voldoening van de Koopprijs een, zonder rechterlijke tussenkomst, direct opeisbare boete verschuldigd van drie promille van de Koopprijs. De boete is echter pas verschuldigd vanaf de dag dat acht dagen zijn verstreken nadat Koper Schriftelijk door de Gemeente in gebreke is gesteld en Koper gedurende die acht dagen niet meewerkt aan de Juridische Levering en/of de Koopprijs niet voldoet. In dat geval behoudt de Gemeente het recht om de Koopovereenkomst alsnog te ontbinden en aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten te vorderen. Indien de Gemeente de Koopovereenkomst (alsnog) ontbindt, is genoemde boete van 3 promille per dag door Koper verschuldigd tot aan de dag van die ontbinding alsmede een boete van 10 procent van de Koopprijs exclusief belasting. Het voorgaande geldt

ook als Koper niet voldoet aan zijn verplichting op grond van artikel 2.3 (zekerheidstelling). Genoemde boetes strekken niet in mindering op de schade of de kosten.

Artikel 2.7 Feitelijke Levering

1. De Feitelijke Levering van het Verkochte vindt plaats tegelijkertijd met de Juridische Levering.
2. De Feitelijke Levering van het Verkochte zal plaatsvinden in de staat waarin het Verkochte zich bevindt op de datum van Juridische Levering.
3. De Gemeente zal het Verkochte leveren als bouwterrein in de zin van artikel 2.11 van deze algemene verkoopvoorwaarden.
4. De Gemeente verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot de datum van Juridische Levering of zoveel eerder als de Feitelijke Levering plaatsvindt.

Artikel 2.8 Overdracht van aanspraken van de Gemeente

1. Alle aanspraken die de Gemeente ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op Koper op het tijdstip van ondertekening van de Notariële Akte, tenzij de Feitelijke Levering op een eerder tijdstip plaatsvindt, in welk geval de overdracht van aanspraken op dat tijdstip plaatsvindt. De Gemeente is met betrekking tot het vorenstaande niet tot vrijwaring verplicht. De Gemeente verplicht zich de bij haar bekende gegevens terzake aan Koper te verstrekken en machtigt Koper hierbij, voor zover nodig, deze levering van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van Koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.
2. De Gemeente verplicht zich de haar bekende dienaangaande gegevens aan Koper te verstrekken. Koper zal eerst na de Feitelijke Levering van het Verkochte bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend. De Gemeente is tevens verplicht - voor zover zij daarover beschikt - (garantie)bewijzen die met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.

Artikel 2.9 Risico-overgang, beschadiging en verzekering

1. Indien het Verkochte voor het tijdstip van Juridische Levering wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de Gemeente verplicht Koper hiervan tijdig in kennis te stellen.
2. Indien het Verkochte voor het tijdstip van Juridische Levering anders dan door toedoen van Koper door overmacht wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de Koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat Koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval voor de overeengekomen datum van Juridische Levering:
 - a. Koper niettemin uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval de Gemeente – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de Koopprijs – aan Koper op de overeengekomen dag van Juridische Levering het Verkochte overdraagt in de staat waarin het Verkochte zich dan bevindt, met alle rechten die de Gemeente ter zake van vorenbedoelde schade – hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde – jegens derden kan doen gelden; dan wel
 - b. de Gemeente verklaart de schade voor haar rekening te zullen herstellen voor de overeengekomen dag van Juridische Levering of, indien dat later is, vier weken nadat deze schade is ontstaan. In dat laatste geval verschuift de eerder overeengekomen dag van Juridische Levering naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan is de Koopovereenkomst alsnog van rechtswege ontbonden, tenzij Koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder a toegekende recht, in welk geval de Juridische Levering plaatsvindt op de overeengekomen datum of, indien dat later is, uiterlijk zes weken na het onheil.

Artikel 2.10 Betaling van de Koopprijs

1. De betaling van de Koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats, zoals omschreven in artikel 2.6 derde lid van deze algemene verkoopvoorwaarden.
2. Uitbetaling aan de Gemeente zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers is gebleken, dat de Juridische Levering is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van bedoelde Notariële Akte niet bekend waren. De Gemeente is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Artikel 2.11 Fiscaal bouwrijpe staat en openbare voorzieningen

1. Het Verkochte wordt in fiscaal bouwrijpe staat geleverd, in de zin dat het Verkochte als bouwterrein als bedoeld in artikel 11 zesde lid van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt aangemerkt.
2. De openbare (nuts)voorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Koper dient hiertoe zelf tijdig contact op te nemen met de diverse nutsbedrijven. Koper dient zelf zorg te dragen voor de/het benodigde bouwstroom en water. Alle aansluitkosten, daaronder begrepen de aanlegkosten en de kosten voor verleggen, verplaatsen en herstel, komen voor rekening van de Koper. Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de nodige erfdienstbaarheden en opstalrechten indien de Gemeente en/of de nutsbedrijven dat verzoeken.

Artikel 2.12 Gedoogplicht

1. Koper is verplicht te dulden dat al hetgeen ten behoeve van (nuts)openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven het Verkochte is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare (nuts)voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven het Verkochte zal worden aangebracht en onderhouden. Indien de Gemeente dan wel een door de Gemeente aangewezen derde zulks verlangt, is Koper - daartoe tijdig aangezegd - verplicht te dulden en mee te werken dat ten laste van het Verkochte ter zake een erfdienstbaarheid dan wel een recht van opstal ten behoeve van de Gemeente dan wel van de betrokken derde zal worden gevestigd.
2. Koper is verplicht al hetgeen ingevolge het eerste lid van dit artikel is aangebracht, niet te beschadigen en bevestigd te laten.
3. Koper is verplicht, voor zover dat in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in het eerste lid van dit artikel, die de Gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
4. Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in het eerste lid van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
5. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor door derden veroorzaakte schade die voortvloeit uit de in dit artikel vastgelegde gedoogplicht.

Artikel 2.13 Bodemonderzoek

1. De Gemeente heeft ter zake van de kwaliteit van de bodem en het grondwater van het Verkochte een vooronderzoek conform NEN 5725 en – indien aan de orde – een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 laten uitvoeren. Het onderzoek maakt als bijlage onderdeel uit van de Koopovereenkomst. Uit dit bodemonderzoek blijkt dat het Verkochte geschikt is voor de realisering van het beoogde, in de Koopovereenkomst omschreven, gebruik van het Verkochte. Koper is genoegzaam bekend met de inhoud van voornoemd bodemonderzoek, aanvaardt de conclusies daarvan en aanvaardt het Verkochte in de in dit bodemonderzoek omschreven milieuhygiënische staat. Niettemin is het Koper toegestaan voor Juridische Levering van het Verkochte voor eigen rekening en risico een nader bodemonderzoek conform NEN 5725 en NEN 5740 te laten uitvoeren. Indien uit een dergelijk onderzoek - opgesteld door een ter zake gespecialiseerd en gecertificeerd milieukundig bureau - volgt dat het Verkochte toch niet geschikt is voor de realisatie van het beoogde gebruik als omschreven in de Koopovereenkomst, zodanig dat van Koper in redelijk-

heid niet kan worden verlangd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, het Verkochte aanvaardt, dan kan Koper de Koopovereenkomst ontbinden zonder dat enige rechtelijke tussenkomst is vereist en zonder dat Partijen jegens elkaar schadeplichtig zijn. Koper stelt alsdan per direct het Verkochte ter vrije beschikking van de Gemeente, voor zover mogelijk in de staat waarin het Verkochte zich bevond bij het aangaan van de Koopovereenkomst. De Gemeente restitueert in dat geval volledig de reeds betaalde gedeelten van de Koopprijs aan Koper en aanvaardt alsdan uitdrukkelijk geen enkele aansprakelijkheid voor mogelijke schade als gevolg van het ontbinden van de Koopovereenkomst.

2. Na de Juridische Levering van het Verkochte geconstateerde verontreiniging van de bodem of het grondwater, alsmede voorafgaande aan de Juridische Levering geconstateerde, maar niet in het in het eerste lid van dit artikel bedoelde – in opdracht van de Gemeente - uitgevoerde verkennend bodemonderzoek vermelde, verontreiniging van de bodem of het grondwater komt voor rekening en risico van Koper, ter zake waarvan Koper de Gemeente volledig vrijwaart jegens derden.

Artikel 2.14 Bebouwing van het Verkochte

1. Koper is verplicht zich te onthouden van het (doen) realiseren van bebouwing op het Verkochte, die niet voldoet aan het Bestemmingsplan, het Definitief Ontwerp (DO), het verkavelingsplan en aan de overige vigerende (publiekrechtelijke) voorschriften. Koper dient voormelde verplichting aan een eventuele Gebruiker op te leggen, zodanig dat de nakoming door Gebruiker van deze verplichtingen ten genoegen van de Gemeente op voldoende wijze is gewaarborgd en voor de Gemeente een rechtstreekse aanspraak op nakoming van deze verplichting jegens Gebruiker ontstaat. Dit door Koper ten gunste van de Gemeente te maken (derden)beding wordt reeds nu voor alsdan door de Gemeente aanvaard.
2. Koper is gehouden om zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen acht weken nadat de Gemeente de Koopovereenkomst heeft ondertekend voor eigen rekening en risico bij de Gemeente een ontvankelijke aanvraag te doen voor een Omgevingsvergunning conform het Definitief Ontwerp (DO). Koper zal geen Omgevingsvergunning aanvragen voor de te realiseren bebouwing van het Verkochte die niet in overeenstemming is met het Bestemmingsplan, het DO en de overige vigerende (publiekrechtelijke) voorschriften. Voorts zal Koper de op basis van de Omgevingsvergunning gerealiseerde bebouwing op het Verkochte blijvend in stand houden.
3. Indien Koper vooruitlopend op de Onherroepelijke Omgevingsvergunning met de bebouwing aanvangt, geschiedt dat volledig voor zijn risico.
4. Indien onherroepelijk vaststaat dat een Omgevingsvergunning voor de bebouwing van het Verkochte niet kan worden verleend, ook niet na wijziging van het bouwplan door Koper, zijn Partijen bevoegd – zolang de Juridische Levering van het Verkochte niet heeft plaatsgevonden - de Koopovereenkomst zonder enige Ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst te ontbinden. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding. De Gemeente zal bij ontbinding op deze grond de reeds betaalde waarborgsom terugbetalen dan wel de reeds verleende Bankgarantie retourneren. De eventueel door Koper aan de Gemeente betaalde Reserveringsvergoeding wordt niet door de Gemeente aan Koper terugbetaald.
5. In geval de Omgevingsvergunning voor de bebouwing van het Verkochte vertraging oploopt, niet wordt verleend, niet kan worden verleend, dan wel wordt vernietigd vanwege hogere wet- en/of regelgeving en/of rechterlijke uitspraken, is de Gemeente jegens Koper nimmer schadeplichtig.
6. Tenzij de Gemeente op verzoek van Koper Schriftelijk en uitdrukkelijk uitstel verleent, dient door Koper met de bebouwing van het Verkochte te zijn begonnen binnen drie maanden na de Juridische Levering van het Verkochte.
7. Tenzij de Gemeente op verzoek van Koper Schriftelijk en uitdrukkelijk uitstel verleent, dient de bebouwing van het Verkochte in een continu proces te worden gerealiseerd en te worden opgeleverd binnen een termijn van achttien maanden, nadat met de bebouwing is begonnen. Koper doet binnen twee weken na oplevering van de bebouwing, Schriftelijk melding daarvan aan de Gemeente.
8. Koper is – bij niet (of niet volledige) nakoming van de in dit artikel vermelde verplichtingen – direct in verzuim door het enkele verloop van de in dat artikellid vermelde termijnen zonder dat Ingebrekestelling is

vereist en Koper verbeurt in dat geval de in artikel 1.8 van deze algemene verkoopvoorwaarden omschreven boete. Ingeval van Schriftelijk en uitdrukkelijk verleend uitstel door de Gemeente gaat het verzuim in na verloop van de uitgestelde termijn.

9. Zolang de bebouwing niet voltooid en gebruiksklaar is, mag Koper het Verkochte niet zonder toestemming van de Gemeente in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kan de Gemeente voorwaarden verbinden. Aan deze toestemming wordt – voor zover nog relevant – in ieder geval de voorwaarde verbonden dat een rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel de nog relevante verplichtingen die voor Koper voortvloeien uit het zesde en zevende lid van dit artikel op zich zal moeten nemen als eigen verplichtingen en deze – voor zover nog relevant – in de vorm van een kwalitatieve verplichting of, voor zover een kwalitatieve verplichting niet mogelijk is, een kettingbeding zal opleggen aan eventuele rechtsopvolgers onder algemene en of bijzondere titel zoals omschreven in artikel 2.20 respectievelijk artikel 2.19 van deze algemene verkoopvoorwaarden. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is deze toestemming niet vereist.
10. De in het negende lid van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend indien de Juridische Levering van het Verkochte geschiedt ter uitvoering van een tussen Koper en een of meer derden gesloten koop-aannemingsovereenkomst, waarbij Koper zich tegenover die derde(n) verplicht de in de Koopovereenkomst genoemde bebouwing te bouwen.
11. Koper is aansprakelijk voor alle schade, die het gevolg is van zijn bouwactiviteiten. De eventuele schade dient binnen vier weken na een daartoe strekkende aanzegging door of namens de Gemeente – voor rekening en risico van Koper – te zijn hersteld. De Gemeente heeft daarnaast het recht om schadevergoeding van Koper te vorderen.
12. Ten behoeve van de ontsluiting van het Verkochte dient door en voor rekening en risico van Koper vanaf de openbare weg naar het Verkochte een tijdelijke bouwweg en/of definitieve uitweg te worden gerealiseerd. Ook ten aanzien van deze ontsluiting heeft Koper een eigen onderzoeksplicht voor wat betreft de ligging van kabels en leidingen voor nutsvoorzieningen zoals gas, water, elektriciteit, riolering en/of telecom.

Artikel 2.15 Recht van terugkoop

1. De Gemeente behoudt zich het recht van terugkoop van het Verkochte voor, voor het geval de bebouwing niet uiterlijk binnen twee jaar na de Juridische Levering voltooid en gebruiksklaar is tenzij toepassing is gegeven aan het bepaalde in artikel 2.14, zesde en/of zevende lid, van deze algemene verkoopvoorwaarden, in welk geval een uiterlijke termijn van twee jaar na de uitgestelde datum geldt.
2. Ingeval de Gemeente van het recht van terugkoop gebruik maakt, zal een koopprijs gelden gelijk aan negentig procent van de aldan actuele grondwaarde met een maximum van negentig procent van de Koopprijs.
3. Indien de Gemeente van het recht van terugkoop gebruik maakt, zal de Gemeente daarvan tenminste veertien dagen van tevoren middels aangetekende brief mededeling doen aan Koper. Koper is verplicht om onvoorwaardelijk aan de terugverkoop en de teruglevering aan de Gemeente mee te werken en zal daartoe de notaris in de Notariële Akte reeds machtigen om in die situatie namens Koper het Verkochte terug te leveren aan de Gemeente.
4. In geval van terugkoop als bedoeld in het eerste lid van dit artikel zal het Verkochte worden overgedragen in de oorspronkelijke staat, tenzij de Gemeente Schriftelijk toestemming verleent om het Verkochte terug te leveren in de staat waarin het Verkochte zich bevindt. Koper is in dat geval gehouden om aan de Gemeente alle kosten te vergoeden die gemaakt worden om het Verkochte terug te brengen in de staat waarin het zich bevond ten tijde van de Feitelijke Levering, eventuele vergoeding van kosten van onderzoek, sanering en maatregelen inzake bodem- en grondwaterverontreiniging daaronder begrepen.
5. Alle kosten en verschuldigde belastingen ter zake van een terugkoop als bedoeld in dit artikel zijn voor rekening en risico van Koper.

Artikel 2.16 Beoogd gebruik

1. Koper is gehouden het Verkochte te gebruiken overeenkomstig de bestemming die op basis van het ten tijde van verkoop geldende Bestemmingsplan dan wel ontwerp-bestemmingsplan is toegestaan, tenzij op een later tijdstip de (ontwerp-)bestemming alsnog wordt gewijzigd. In dat geval is het gebruik volgens de nieuwe bestemming geoorloofd.
2. De in het eerste lid van dit artikel omschreven gebruiksplicht laat onverlet het recht van Koper gebruik te maken van de ontheffingsmogelijkheden waarin de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of enige andere wettelijke bepaling voorziet of op enig moment zal voorzien.
3. De Gemeente staat niet in voor andere eigenschappen dan die op basis van de bestemming van het Verkochte voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan Koper kenbaar zijn of hadden kunnen zijn op het moment van het tot stand komen van de Koopovereenkomst.

Artikel 2.17 Bouwplaats en milieugevaarlijke stoffen

1. Koper kan de Gemeente Schriftelijk verzoeken ten behoeve van de realisering van het bouwplan een bouwplaatsinrichting te mogen realiseren op een perceel gemeentegrond. Koper dient dit verzoek gelijktijdig met de aanvraag voor een Omgevingsvergunning in en overlegt daarbij aan de Gemeente ter goedkeuring een tekening betreffende de bouwplaatsinrichting.
2. De Gemeente kan, voor zover de situatie ter plekke dat toelaat, haar medewerking verlenen aan het tijdelijk beschikbaar stellen van een perceel gemeentegrond voor het gebruik als bouwplaats voor de duur van de bouwactiviteiten tot aan de oplevering van de bebouwing. De Gemeente kan aan het gebruik van haar grond als bouwplaats nadere (financiële) voorwaarden verbinden. Onder deze medewerking wordt uitdrukkelijk niet begrepen grondoverdracht in welke hoedanigheid dan ook.
3. Koper zal de bouwplaats inrichten overeenkomstig de in het eerste lid bedoelde tekening.
4. Koper is verplicht bij bouwactiviteiten vrijkomende milieugevaarlijke stoffen, waaronder begrepen klein chemisch afval, op milieuhygiënisch verantwoorde wijze en met inachtneming van de op grond van publiekrechtelijke voorschriften geldende verplichtingen op de bouwplaats op te slaan en te doen inzamelen en verwijderen.

Artikel 2.18 Gronddepot

Indien als gevolg van (bouw)activiteiten overtollige grond, puin en groenafval van het Verkochte moeten worden afgevoerd, gebeurt dit door en voor rekening en risico van Koper. Koper draagt zorg voor de eventueel daarvoor benodigde vergunningen en ontheffingen.

Artikel 2.19 Kettingbeding en derdenbeding

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 2.14 met uitzondering van het negende lid, 2.15, 2.16, 3.4, 4.2 tweede en vierde lid, 4.3 vierde lid, 4.4, 4.5, 4.6 en 4.7 van deze algemene verkoopvoorwaarden - voor zover van toepassing - en de in de Koopovereenkomst aangewezen artikelen bij de Juridische Levering van (een gedeelte van) het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de Notariële Akte woordelijk op te nemen.
2. Op gelijke wijze als in het eerste lid bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze de verplichtingen van het eerste lid van dit artikel zal opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.
3. Indien Koper handelt in strijd met het voorgaande, verbeurt hij aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van tien procent van de Koopprijs met een minimum van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro).

Artikel 2.20 Kwalitatieve verplichtingen

1. De bepalingen van artikel 2.14 negende lid van deze algemene verkoopvoorwaarden en de in de Koopovereenkomst daartoe aangewezen artikelen blijven rusten op het Verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene die het Verkochte zal verkrijgen. Daarbij wordt bepaald dat degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn.
2. De in het eerste lid van dit artikel bedoelde verplichtingen zullen overeenkomstig artikel 6:252 tweede lid BW als kwalitatieve verplichting worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.
3. Indien Koper handelt in strijd met het voorgaande, verbeurt hij aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van tien procent van de Koopprijs met een minimum van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro).

Hoofdstuk 3. Bijzondere bepalingen met betrekking tot de verkoop van onroerende zaken ten behoeve van woningbouw

Artikel 3.1 Over- en Ondermaat

1. Over-en ondermaat van het Verkochte zal aan geen van de Partijen enig recht verlenen, tenzij het verschil groter is dan vijf procent van de in de Koopovereenkomst genoemde oppervlakte.
2. Verrekening van over- en ondermaat vindt plaats door het verschil tussen het totaal bij de inmeting vastgestelde vierkante meters en het aantal vierkante meters genoemd in de Koopovereenkomst te vermenigvuldigen met de prijs per vierkante meter die is gehanteerd bij de vaststelling van de Koopprijs. De betreffende Partij verplicht zich na daartoe te zijn verzocht het meerdere/mindere uiterlijk binnen zes weken na de inmeting te voldoen/te restitueren aan de andere Partij.
3. Verrekening kan plaatsvinden tot maximaal één jaar na de inmeting door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Na verloop van één jaar vervalt het recht op verrekening.

Artikel 3.2 Door Koper te verrichten werkzaamheden

Koper voert voor zijn rekening ten minste de volgende werkzaamheden uit:

- a. ontgraven tot onderkant fundering (bouwput) en afvoer van overtollige grond naar een afvoerlocatie, waarbij Koper de kwaliteit van de af te voeren grond kan aantonen;
- b. draineren binnen het Verkochte;
- c. aansluiten van de riolering op de door de Gemeente aangebrachte huisaansluitputten;
- d. op hoogte brengen van de tuin;
- e. aanleggen van toegangspaden, achterpaden en terrassen binnen het Verkochte;
- f. aanbrengen van erfafscheidingen op het Verkochte voor zover grenzend aan openbaar terrein.

Artikel 3.3 Woonrijp maken

De Gemeente zal direct na de bouw van de woning(en) op het Verkochte zorgdragen voor het woonrijp maken van het openbare gebied waar de bebouwing wordt gerealiseerd op de wijze zoals is beschreven in de Koopovereenkomst. Afhankelijk van de keuze van de Gemeente kan de Gemeente verlangen dat Koper meewerkt aan het aanbrengen van een aantal voorzieningen om het terrein woonrijp te maken, zoals het aanbrengen van ontsluitingen, trottoirs en andere verhardingen. De Gemeente kan voorts groenvoorzieningen aanleggen en aansluitingen voor drainage en/of afwatering. De Gemeente krijgt daarvoor tenminste acht weken de tijd na de bouwfase en voor de eerste oplevering. In de fase van het woonrijp maken leggen de nutsbedrijven in principe kabels, leidingen enzovoort aan ten behoeve van de nutsvoorzieningen.

Artikel 3.4 Verhuur of verkoop van te bouwen woningen, verkaveling

1. Voor zover op het Verkochte woningen worden gebouwd die zijn bestemd om te worden verkocht of verhuurd, is Koper verplicht het Verkochte in bouwkavels op te splitsen in overeenstemming met het verkavelingsplan. Bij het opleveren van de door Koper te bouwen woningen is Koper verplicht de erfgrenzen aan te wijzen aan diens kopers van de woningen.
2. Koper verkoopt of verhuurt de woningen als bedoeld in het eerste lid van dit artikel en die vallen in het segment sociale woningbouw, niet aan anderen dan degenen die voldoen aan de door de Gemeente te stellen voorwaarden. Partijen kunnen nadere afspraken maken over de verkoop- of verhuurperiode, alsmede over de voorrang die moet worden gegeven aan de door de Gemeente aan te wijzen categorieën van kandidaten.

Artikel 3.5 Verkoopreservering

1. De Gemeente kan ten behoeve van een aspirant-koper een voor verkoop bestemde onroerende zaak voor een periode van zes weken reserveren. De daarvoor verschuldigde vergoeding bedraagt € 1.000,00 (zegge: duizend euro). Over de Reserveringsvergoeding is omzetbelasting verschuldigd. De reservering is een persoonlijk recht dat niet overdraagbaar is.
2. De betaalde Reserveringsvergoeding houdt de Gemeente voor zichzelf. Indien de reservering niet binnen de reserveringsperiode wordt omgezet in een Koopovereenkomst, ongeacht de reden, komt de Reserveringsvergoeding toe aan de Gemeente. Indien het gereserveerde perceel grond aan de aspirant-koper wordt verkocht, wordt de Reserveringsvergoeding verrekend met de Koopprijs.
3. Op verzoek van de aspirant-koper kan de Gemeente de in het eerste lid bedoelde reservering eenmalig met vier weken verlengen.
4. Indien de Koopprijs wordt aangepast op grond van het bepaalde in de Koopovereenkomst, heeft dat geen gevolgen voor de hoogte van de Reserveringsvergoeding.

Artikel 3.6 Informatieverstrekking nabijheid luchthaven Schiphol en Kettingbeding

1. Koper is bekend met het feit dat het Verkochte zich bevindt in de nabijheid van de luchthaven Schiphol en is bekend met (onder andere) de geluidseffecten daarvan op de omgeving. Bij deze wordt gewezen op het bestaan van het Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS), informatiecentrum voor (aanstaande) omwonenden, www.bezoekbas.nl, dagelijks bereikbaar op nummer 020-6015555.
2. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in het eerste lid van dit artikel bij de Juridische Levering van (een gedeelte van) het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in eerste lid van dit artikel bepaalde in de Notariële Akte woordelijk op te nemen.
3. Op gelijke wijze als in het tweede lid van dit artikel bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze de verplichting van het tweede lid van dit artikel zal opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.
4. Indien Koper handelt in strijd met het voorgaande, verbeurt hij aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,00 (zegge: vijfentwintigduizend euro) per keer.

Hoofdstuk 4. Bijzondere bepalingen met betrekking tot de verkoop van onroerende zaken op bedrijventerrenen en kantorenlocaties

Artikel 4.1 Verkoopreservering

1. De Gemeente kan ten behoeve van een aspirant-koper een voor verkoop bestemde onroerende zaak voor een periode van zes maanden reserveren. De daarvoor verschuldigde vergoeding bedraagt één procent van de Koopprijs. Over de Reserveringsvergoeding is omzetbelasting verschuldigd. De reservering is een persoonlijk recht dat niet overdraagbaar is.
2. De betaalde Reserveringsvergoeding houdt de Gemeente voor zichzelf. Indien de reservering niet binnen de reserveringsperiode wordt omgezet in een Koopovereenkomst, ongeacht de reden, komt de Reserveringsvergoeding toe aan de Gemeente. Indien het gereserveerde perceel grond aan de aspirant-koper wordt verkocht, wordt de Reserveringsvergoeding verrekend met de Koopprijs.
3. Op verzoek van de aspirant-koper kan de Gemeente de in het eerste lid bedoelde reservering eenmalig met drie maanden verlengen. De daarvoor verschuldigde vergoeding bedraagt twee procent van de Koopprijs, te vermeerderen met omzetbelasting, te rekenen vanaf de eerste dag van de verlenging. Uitsluitend de Reserveringsvergoeding voor de eerste zes maanden wordt verrekend met de Koopprijs. De Reserveringsvergoeding voor de tweede termijn komt toe aan de Gemeente.
4. Indien de Koopprijs wordt aangepast op grond van het bepaalde in de Koopovereenkomst, heeft dat geen gevolgen voor de hoogte van de Reserveringsvergoeding.

Artikel 4.2 Vaststelling van de Koopprijs voor bebouwing op een kantorenlocatie, overmaat

1. De Koopprijs voor grond ten behoeve van bebouwing op een kantorenlocatie wordt bepaald door het in de Koopovereenkomst vermelde aantal vierkante meters BVO van de te realiseren bebouwing te vermenigvuldigen met het op het moment van het sluiten van de Koopovereenkomst door de Gemeente gehanteerde tarief per vierkante meter voor de desbetreffende kantorenlocatie, ook indien de daadwerkelijke oppervlakte van de gerealiseerde bebouwing kleiner is en/of deze deels een andere functie dan kantoren zal hebben.
2. Binnen een week na het moment waarop de bebouwing geheel of gedeeltelijk aan de eerste Gebruiker wordt opgeleverd, zal Koper aan de Gemeente een gecertificeerde meetstaat overleggen, waaruit het aantal vierkante meters BVO dat is gerealiseerd blijkt. Indien daaruit blijkt dat meer dan het in de Koopovereenkomst vermelde aantal vierkante meters BVO is gerealiseerd, heeft de Gemeente recht op een nabetaling. Deze nabetaling zal worden verrekend voor het in de Koopovereenkomst vermelde tarief in euro's per vierkante meter BVO, te vermeerderen met de daarover verschuldigde belastingen, te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende factuur van de Gemeente. Indien Koper uiteindelijk minder vierkante meters BVO realiseert, vindt geen terugbetaling plaats.
3. Verrekening van overmaat anders dan hiervoor beschreven is uitgesloten.
4. Indien na de vaststelling van het definitieve aantal vierkante meters BVO binnen een termijn van vijf jaar na de datum van Juridische Levering alsnog aanvullende bebouwing plaatsvindt op het Verkochte, zal Koper of diens rechtsopvolger(s) een aanvullende Koopprijs aan de Gemeente betalen. De aanvullende Koopprijs wordt, exclusief belasting, bepaald door het aantal bij te bouwen vierkante meters BVO te vermenigvuldigen met het op dat moment voor de desbetreffende kantorenlocatie door de Gemeente gehanteerde tarief per vierkante meter. Koper of diens rechtsopvolger(s) is verplicht tijdig opgave aan de Gemeente te doen van de aanvullende bebouwing en voldoet de aanvullende Koopprijs binnen vier weken nadat er een Onherroepelijke Omgevingsvergunning voor de aanvullende bebouwing is.

Artikel 4.3 Vaststelling van de Koopprijs voor bebouwing op een bedrijventerrein, overmaat

1. De Koopprijs voor grond ten behoeve van bebouwing op een bedrijventerrein wordt bepaald door het in de Koopovereenkomst vermelde aantal vierkante meters uitgeefbaar terrein te vermenigvuldigen met het op het moment van het sluiten van de Koopovereenkomst door de Gemeente gehanteerde tarief per vierkante meter voor het desbetreffende bedrijventerrein, tenzij het aantal vierkante meters BVO van de te realiseren bebouwing meer zal bedragen dan het aantal vierkante meters uitgeefbaar terrein. In dat geval wordt de Koopprijs bepaald door het aantal vierkante meters BVO te vermenigvuldigen met het op het moment van het sluiten van de Koopovereenkomst door de Gemeente gehanteerde tarief per vierkante meter voor het desbetreffende bedrijventerrein.
2. Overmaat van het Verkochte zal aan geen van de Partijen enig recht verlenen, tenzij het verschil groter is dan vijf procent van de in de Koopovereenkomst genoemde oppervlakte en dat verschil tenminste 100 vierkante meters bedraagt. Verrekening van ondermaat is uitgesloten.
3. Verrekening van overmaat vindt plaats door het verschil te vermenigvuldigen met de prijs per vierkante meter die is gehanteerd bij de vaststelling van de Koopprijs. Indien de Juridische Levering reeds heeft plaatsgevonden, verplicht Koper zich het meerdere uiterlijk binnen twee weken na ontvangst van de navordering te voldoen aan de Gemeente.
4. Aanvullende bebouwing:
 - a. indien de Koopprijs bepaald is aan de hand van het aantal vierkante meters BVO en binnen een termijn van vijf jaar na de datum van Juridische Levering alsnog een Omgevingsvergunning wordt verleend voor aanvullende bebouwing op het Verkochte, zal Koper of diens rechtsopvolger(s) een aanvullende Koopprijs aan de Gemeente betalen. De aanvullende Koopprijs wordt, exclusief belasting, bepaald door het aantal bij te bouwen vierkante meters BVO te vermenigvuldigen met het op dat moment voor het desbetreffende bedrijventerrein door de Gemeente gehanteerde tarief per vierkante meter;
 - b. indien de Koopprijs bepaald is aan de hand van het aantal vierkante meters uitgeefbaar terrein en binnen een termijn van vijf jaar na de datum van Juridische Levering alsnog een Omgevingsvergunning wordt verleend voor aanvullende bebouwing op het Verkochte en het aantal vierkante meters BVO van de te realiseren bebouwing in totaal meer zal bedragen dan het aantal vierkante meters uitgeefbaar terrein waar reeds voor betaald is, zal Koper of diens rechtsopvolger(s) een aanvullende Koopprijs aan de Gemeente betalen. De aanvullende Koopprijs wordt, exclusief belasting, bepaald door het totaal aantal vierkante meters BVO te vermenigvuldigen met het op dat moment voor het desbetreffende bedrijventerrein door de Gemeente gehanteerde tarief per vierkante meter minus de reeds betaalde Koopprijs.

Koper of diens rechtsopvolger(s) is verplicht uiterlijk gelijktijdig met het indienen van de aanvraag voor de Omgevingsvergunning opgave aan de Gemeente te doen van de aanvullende bebouwingen voldoet de aanvullende Koopprijs binnen vier weken nadat er een Onherroepelijke Omgevingsvergunning voor de aanvullende bebouwing is.

Artikel 4.4 Overige inrichting van het Verkochte

1. Voordat Koper overgaat tot inrichting van het gedeelte van het Verkochte dat niet wordt bebouwd, althans niet onmiddellijk wordt bebouwd, legt hij een inrichtingsplan ter goedkeuring voor aan de Gemeente. Koper mag niet met de inrichting beginnen voordat de Gemeente het inrichtingsplan heeft goedgekeurd.
2. Koper draagt zorg voor een gescheiden aanbod van hemelwater en afvalwater naar het aansluitpunt van de riolering. Indien mogelijk dient het water van dakvlakken rechtstreeks te worden geloosd op het oppervlaktewater.
3. Koper is verplicht de op het Verkochte aangebrachte bestrating, groenvoorziening en eventuele erfafscheidingen in een goede staat van onderhoud te houden.
4. Koper zal minimaal de in het Bestemmingsplan aangegeven hoeveelheid parkeerplaatsen op het Verkochte realiseren en in stand houden.

5. Indien op het bedrijventerrein of de kantorenlocatie waarvan het Verkochte deel uitmaakt, hetzij op initiatief van de Gemeente, hetzij op initiatief van een overkoepelende ondernemersorganisatie, hetzij op initiatief van één of meer op het terrein of de locatie gevestigde ondernemers, een parkmanagement-organisatie tot stand komt, is Koper verplicht in die parkmanagement-organisatie te participeren en daarvan een evenredig deel van de kosten te dragen volgens de op te stellen regels van die organisatie en zich ook voor het overige te houden aan deze regels.
6. In aanvulling op het vijfde lid kunnen in de Koopovereenkomst nadere voorwaarden worden opgenomen met betrekking tot de deelname in een parkmanagement-organisatie, zoals het van toepassing verklaren van het gemeentelijke parkeerbeleid voor de te realiseren parkeerplaatsen, waaronder de tarieven, het aantal parkeerplaatsen per doelgroep en een normering voor mindervalidenparkeerplaatsen.
7. Indien het Verkochte gelegen is op een kantorenlocatie dienen ruimten voor anti-inbraakinstallaties, het stallen van (motor- en brom-)fietsen en afvalcontainers en dergelijke deel uit te maken van de hoofdbouw-massa.
8. Indien het Verkochte aan openbaar water grenst, is Koper verplicht tot een meter uit de oever dit water te onderhouden, met inbegrip van de eventueel aanwezige beschoeiing.

Artikel 4.5 Aanvraag Omgevingsvergunning voor de activiteit milieu

1. Indien op het Verkochte een bedrijf wordt gevestigd dat onder de Wet milieubeheer valt, dient Koper bij het bevoegd gezag een melding op grond van artikel 8.40 Wet milieubeheer te doen, dan wel een aanvraag voor het verkrijgen van een Omgevingsvergunning voor de activiteit milieu in te dienen.
2. Bij weigering van de vereiste toestemming ontstaat geen aansprakelijkheid voor de Gemeente.

Artikel 4.6 Laden en lossen

Laden en lossen van goederen bestemd voor de uitoefening van het bedrijf is, na voltooiing en ingebruikneming van de bebouwing, slechts op eigen terrein toegestaan. In de Koopovereenkomst kunnen nadere voorwaarden worden opgenomen waaronder het laden en lossen kan plaatsvinden.

Artikel 4.7 Opslag

Het is Koper dan wel de (feitelijke) Gebruiker niet toegestaan na realisering en oplevering van de bebouwing materialen, afval en dergelijke op te slaan buiten de bebouwing op het Verkochte, tenzij dit tijdelijk onvermijdelijk is voor het verrichten van onderhouds-of verbouwingswerkzaamheden aan de bebouwing of tenzij dit op grond van publiekrechtelijke voorschriften is toegestaan.