



**ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN
VOOR DE VERKOOP VAN BOUWKAVELS
GEMEENTE EERSEL 2025**

INHOUDSOPGAVE

Artikel 1.	Definities	3
Artikel 2.	Toepasselijkheid	5
Artikel 3.	Totstandkoming van de Koopovereenkomst	5
Artikel 4.	Gevolgen van de ondertekening van de Koopovereenkomst	6
Artikel 5.	Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid	6
Artikel 6.	Overige bepalingen	6
Artikel 7.	Juridische levering	6
Artikel 8.	Feitelijke levering en risico-overgang	6
Artikel 9.	Vervroegde feitelijke levering	7
Artikel 10.	Zekerheid	7
Artikel 11.	Betaling van de Koopsom	8
Artikel 12.	Staat van de Bouwkavel	8
Artikel 13.	Omschrijving van de Bouwkavel	8
Artikel 14.	Informatie- en onderzoeksplicht	9
Artikel 15.	Lasten en belastingen	9
Artikel 16.	Over- en ondermaat	9
Artikel 17.	Het Bouwplan van de Koper	9
Artikel 18.	Plicht tot bouwen	9
Artikel 19.	Recht van terugkoop bij niet-nakoming bouwplicht	10
Artikel 20.	Kosten inrit(ten)	10
Artikel 21.	Afvoer hemelwater	10
Artikel 22.	Onderhoud Bouwkavel	11
Artikel 23.	Onderzoek naar mogelijke bodemvervuiling	11
Artikel 24.	Werkzaamheden nutsbedrijven	11
Artikel 25.	Aansprakelijkheid voor de draagkracht en waterhuishouding van de grond	11
Artikel 26.	Gebruik gemeentegrond	11
Artikel 27.	Overdracht van rechten aan derden	12
Artikel 28.	Parkeerplaatsen	12
Artikel 29.	Recht van overpad ten behoeve van een voet-/fietspad	12
Artikel 30.	Erfafscheidingen	12
Artikel 31.	Zelfbewoningsplicht/verbod doorverkoop vrije sector woningen	13
Artikel 32.	Zelfbewoningsplicht	13
Artikel 33.	Anti-speculatiebeding	13
Artikel 34.	Kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen	14
Artikel 35.	Perceelsomschrijving, inmeting, terreingrenzen	14
Artikel 36.	Algemene boetebepaling	14
Artikel 37.	Faillissement en beslag	14
Artikel 38.	Geschillenregeling en toepasselijk recht	15
Artikel 39.	Garantiebepaling	15
Artikel 40.	ABC-bepaling	15

DEEL A. DEFINITIES EN KOOPOVEREENKOMST

Artikel 1. Definities

ABC-verkoop

De verkoop van een Bouwkavel aan een koper (bijvoorbeeld een projectontwikkelaar) die de Bouwkavel vervolgens doorverkoopt aan een derde (de uiteindelijke koper, vaak een particulier).

Algemene verkoopvoorwaarden

Deze algemene voorwaarden die gelden bij de verkoop van Bouwkavels door de gemeente Eersel.

Beoogd gebruik

De wijze waarop de Koper de Bouwkavel wil gebruiken conform het toepasselijke Omgevingsplan op het moment van ondertekening van de Koopovereenkomst. Indien de bestemming van de Bouwkavel later in het Omgevingsplan wijzigt, mag de Bouwkavel volgens de nieuwe bestemming gebruikt worden.

Bouwrijp/Bouwrijpe staat/Bouwrijpe grond

Bouwrijp, Bouwrijpe staat en Bouwrijpe grond wil zeggen dat de Bouwkavel 'klaar is voor bebouwing' en dat de Gemeente, indien en voor zover nodig, de volgende werkzaamheden heeft uitgevoerd:

- a. verwijderen van opstallen en bovengrondse en ondergrondse obstakels en verleggen van kabels en leidingen tot een diepte van 1,5 meter onder maaiveld;
- b. bodem- en grondwatersanering, indien en voor zover nodig voor het Beoogde gebruik;
- c. egaliseren en op een vooraf door of vanwege de Gemeente te bepalen peil brengen van het terrein, op basis van een gesloten grondbalans voor het gehele plangebied. Een 'gesloten grondbalans' houdt in dat de gebiedseigen grond die in het Plangebied is uitgegraven (voor fundering, watergangen, etc.) weer in hetzelfde plangebied wordt verwerkt;
- d. treffen van alle noodzakelijke voorbereidingen voor de door de nutsbedrijven aan te leggen nutsvoorzieningen met uitzondering van gas;
- e. verzorgen van een ontsluiting van de Bouwkavel voor bouwverkeer, aanleg van (bouw)wegen (met uitzondering van de Bouwkavel zelf);

Deze werkzaamheden worden conform de geldende wet- en regelgeving en de civieltechnische eisen uitgevoerd, zodanig dat de Bouwkavel geschikt is voor de realisatie van één of meerdere Woningen.

Bouwkavel

Het door de Gemeente aan de Koper over te dragen perceel grond, zoals geregeld in de tussen Partijen te sluiten Koopovereenkomst, waarop de Koper één of meerdere Woningen wil bouwen.

BW

Burgerlijk Wetboek.

Doelgroepenverordening

De Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel¹, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Eersel op 27 september 2022 dan wel het daarvoor in de plaats tredende beleid.

Gebruiksklaar

De situatie waarin de Woning voorzien is van alle benodigde installaties (zoals een keuken, sanitair, elektra, warmtevoorziening, water en riolering) en inrichtingen die onmiddellijke bewoning mogelijk maken, zodat de Koper geen extra kosten hoeft te maken om de woning te betrekken.

Ingebruikneming

Het moment waarop de Koper voor het eerst feitelijk over de Bouwkavel beschikt door deze in gebruik te nemen, bijvoorbeeld door er werkzaamheden op uit te voeren of er een hek omheen te zetten. Een sonderings- of een milieukundig onderzoek valt niet aan te merken als Ingebruikneming.

Juridische levering

De overdracht van de eigendom van de Bouwkavel aan de Koper door ondertekening van de daartoe bestemde Notariële leveringsakte en inschrijving daarvan in de Openbare registers.

¹ <http://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR681829>

Kempische visie

De Kempische visie op wonen 2024-2028² - Volkshuisvestingsprogramma zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juli 2024 dan wel het daarvoor in de plaats tredende beleid.

Kettingbeding

Een in de Koopovereenkomst opgenomen beding dat vaak de verplichting voor de Koper inhoudt om iets 'te doen', zoals het realiseren en onderhouden van een groenvoorziening. Een kettingbeding wordt opgenomen als de Gemeente wil dat de betreffende verplichting om iets te doen ook geldt voor de volgende eigenaar of rechtsopvolger van de Koper. Een kettingbeding is niet gekoppeld aan de Bouwkavel, maar aan de Koper als (rechts)persoon. Op het niet doorleggen van het kettingbeding aan de volgende eigenaar of rechtsopvolger wordt een boete gesteld.

Koopovereenkomst

De overeenkomst tot verkoop en koop waarop deze Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn en op grond waarvan de Gemeente zich verbindt om één of meerdere Bouwkavels te leveren aan de Koper en de Koper zich verbindt deze af te nemen en de daarvoor afgesproken Koopsom te betalen aan de Gemeente.

Koopsom

Het totale bedrag (exclusief kosten koper) dat de Koper aan de Gemeente moet betalen voor verkrijging van de Bouwkavel(s), zoals vermeld in de Koopovereenkomst.

Koper

De natuurlijke persoon, personenvennootschap of rechtspersoon die de Koopovereenkomst met de Gemeente aangaat.

Kosten koper

Alle kosten en belastingen die naast de Koopsom gemoeid zijn met de Juridische levering, zoals (maar niet beperkt tot) de overdrachtsbelasting of omzetbelasting, notariskosten en kadastrale kosten. Deze kosten zijn voor rekening van de Koper en worden afgekort aangeduid als "k.k."

Kwalitatieve verplichting

Een in de Koopovereenkomst opgenomen verplichting voor de Koper om 'iets te dulden of niet te doen' met betrekking tot de Bouwkavel (zoals het moeten dulden van kabels en leidingen in de grond). Deze verplichting geldt ten opzichte van een derde partij, zoals de Gemeente of de bureu. Om ervoor te zorgen dat de verplichting gekoppeld wordt aan de Bouwkavel en telkens overgaat op de volgende eigenaar of rechtsopvolger van de Koper, wordt de verplichting opgenomen in de Notariële leveringsakte en ingeschreven in de Openbare registers.

Notariële leveringsakte

De door de notaris opgestelde en voor de overdracht van de eigendom van de Bouwkavel vereiste leveringsakte.

Omgevingsplan

Een plan als bedoeld in artikel 2.4 Ow, waarin voor het gehele grondgebied van de Gemeente regels over de fysieke leefomgeving zijn of worden opgenomen.

Omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in afdeling 5.1 Ow, die voor de uitvoering van het bouwplan van de Koper nodig is.

Onherroepelijke omgevingsvergunning

Een Omgevingsvergunning waartegen geen of niet tijdig bezwaar of (hoger) beroep is ingesteld, waarvan het bezwaar of beroep is afgewezen of die niet ontvankelijk dan wel ingetrokken is.

Openbare registers

De openbare registers van het Kadaster. Hierin wordt bijgehouden welke rechten (zoals eigendomsrechten en opstalrechten) gelden op registergoederen (zoals een Woning en grond).

² <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR722709/1>

Iedereen die een recht wil laten gelden op een registergoed, is verplicht de bijbehorende Notariële leveringsakte in de Openbare registers te laten bijschrijven.

Openbare voorzieningen

De nog te realiseren voorzieningen in het (toekomstige) openbaar gebied, zoals riolering, kabels en leidingen (met toebehoren) voor water, warmte, elektra en data, openbare wegen, fietspaden, trottoirs, bermen, parkeerplaatsen, inritten, straatmeubilair, straatverlichting, speel- en groenvoorzieningen, waterpartijen, kunstwerken en alle andere voorzieningen met een openbaar karakter, met inbegrip van de aansluiting van deze voorzieningen op het bestaande openbaar gebied.

Partijen

De Gemeente en de Koper samen.

Teruglevering

De feitelijke teruglevering van de Bouwkavel indien de Koopovereenkomst na ondertekening maar vóór de Juridische levering wordt ontbonden, vernietigd of nietig verklaard. Indien de Koopovereenkomst na de Juridische levering wordt ontbonden, vernietigd of nietig verklaard, moet de Bouwkavel door de Koper notarieel teruggeleverd worden.

Verkooptekening

De bij de Koopovereenkomst behorende tekening waarop de Bouwkavel(s) en eventueel de oppervlakte(s) indicatief staat/staan aangegeven.

Vrij op naam (ook wel aangeduid als v.o.n.)

De Koper koopt 'vrij op naam' als de (wettelijke) kosten voor de aankoop van de Woning (zoals de omzetbelasting of overdrachtsbelasting, kadastrale kosten en notariskosten) zijn opgenomen in de Koopsom. De Koper hoeft deze kosten dus achteraf niet apart te betalen.

Wederkoper

Degene die (een gedeelte van) de Bouwkavel van de oorspronkelijke koper koopt.

Wettelijke rente

De rente als bedoeld in de artikelen 6:119 en 6:119a BW die de Gemeente kan vorderen van de Koper als hij zijn financiële verplichtingen (zoals de betaling van de Koopsom) niet (op tijd) nakomt. Afhankelijk van de hoedanigheid van de Koper (een natuurlijk persoon of rechtspersoon) geldt de wettelijke rente voor niet-handelstransacties of de wettelijke rente voor handelstransacties.

Woning

Een al dan niet grondgebonden gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden, te bouwen op de Bouwkavel. Het kan dus ook om een appartement gaan.

Artikel 2. Toepasselijkheid

1. Deze Algemene verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de Koopovereenkomst tussen de Gemeente en de Koper voor de verkoop van één of meerdere Bouwkavels. De Koper kan een particulier of bedrijf zijn (zoals een ontwikkelaar of woningcorporatie). Deze Algemene verkoopvoorwaarden zijn ook van toepassing op de (voorafgaande) mondelinge en schriftelijke communicatie tussen Partijen. De toepasselijkheid van eventuele algemene voorwaarden van de Koper wordt hierbij uitdrukkelijk van de hand gewezen.
2. Bij een verschil tussen de Koopovereenkomst en deze Algemene verkoopvoorwaarden gaat de Koopovereenkomst voor.

Artikel 3. Totstandkoming van de Koopovereenkomst

De Koopovereenkomst komt tot stand en wordt rechtsgeldig nadat:

- a. deze door de Koper is ondertekend; én
- b. de Gemeente, al dan niet via mandaat, een besluit heeft genomen tot het aangaan van de Koopovereenkomst; én
- c. de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon de Koopovereenkomst namens de Gemeente heeft ondertekend.

Artikel 4. Gevolgen van de ondertekening van de Koopovereenkomst

Door ondertekening van de Koopovereenkomst verklaart de Koper dat hij kennis heeft genomen van de inhoud daarvan, de daarbij behorende bijlagen en deze Algemene verkoopvoorwaarden en dat hij zodanige informatie van de Gemeente heeft ontvangen, dat hij zich bewust is van de rechten en verplichtingen die voor hem uit de Koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 5. Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid

Als in de Koopovereenkomst meer dan één natuurlijke persoon en/of rechtspersoon als Koper is genoemd, geldt het volgende:

- a. alle als Koper genoemde (rechts)personen zijn hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die uit de Koopovereenkomst en deze Algemene verkoopvoorwaarden voortvloeien;
- b. alle verplichtingen die uit de Koopovereenkomst en deze Algemene verkoopvoorwaarden voor de Koper voortvloeien zijn ondeelbaar;
- c. alle als Koper genoemde (rechts)personen kunnen enkel samen de voor hen uit de Koopovereenkomst en deze Algemene verkoopvoorwaarden voortvloeiende rechten uitoefenen.

Artikel 6. Overige bepalingen

1. Met de ondertekening van de Koopovereenkomst vervallen alle (eventueel) eerder tussen Partijen mondeling of schriftelijk gemaakte afspraken met betrekking tot de in de Koopovereenkomst vastgelegde afspraken.
2. Op de in de Koopovereenkomst en deze Algemene verkoopvoorwaarden vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
3. Afwijkingen en aanvullingen in de Koopovereenkomst en deze Algemene verkoopvoorwaarden zijn alleen geldig als ze schriftelijk zijn vastgelegd en door of namens alle Partijen zijn ondertekend dan wel door beide Partijen per e-mail over en weer zijn bevestigd.
4. Indien een bepaling in de Koopovereenkomst en deze Algemene verkoopvoorwaarden ongeldig of niet afdwingbaar is of wordt, blijven de Partijen aan de overige bepalingen gebonden. In dat geval treden Partijen in overleg over vervanging van de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling door een bepaling die wel geldig en afdwingbaar is en die met het oog op de aard en strekking zoveel als mogelijk dezelfde werking heeft als de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling.
5. De meest recente datum waarop een partij de Koopovereenkomst heeft ondertekend, geldt als datum van ondertekening van de Koopovereenkomst.

DEEL B. VERKOOPVOORWAARDEN

Artikel 7. Juridische levering

1. De Juridische levering moet plaatsvinden binnen **2 maanden** na ondertekening van de Koopovereenkomst door beide Partijen. Indien in de Koopovereenkomst een andere termijn wordt genoemd gaat die voor op de termijn in deze Algemene verkoopvoorwaarden.
2. De Gemeente staat ervoor in dat zij eigenaar is van de Bouwkavel(s) en daardoor gerechtigd is de Bouwkavel(s) aan de Koper te verkopen en te leveren.
3. De Koper kiest de notaris die de Juridische levering zal begeleiden.
4. Indien de Koper niet meewerkt aan de Juridische levering binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn, dan wordt de Koopsom vanaf het einde van deze termijn verhoogd met de Wettelijke rente dan wel het rentepercentage zoals genoemd in de Koopovereenkomst, tot aan de datum waarop de Juridische levering uiteindelijk plaatsvindt.
5. De Gemeente is niet verplicht mee te werken aan de Juridische levering, zolang de Koper niet heeft voldaan aan zijn financiële verplichtingen (zoals betaling van de Koopsom, Kosten koper en eventueel verschuldigde Wettelijke rente) en alle overige verplichtingen uit de Koopovereenkomst en deze Algemene verkoopvoorwaarden waar hij vóór de Juridische levering aan moet voldoen.

Artikel 8. Feitelijke levering en risico-overgang

1. De feitelijke levering van de Bouwkavel vindt in beginsel tegelijk plaats met de Juridische levering.
2. De Bouwkavel is voor risico van de Koper zodra de Juridische levering heeft plaatsgevonden. Als de feitelijke levering eerder plaatsvindt dan de Juridische levering, gaat het risico al over op de Koper op het moment van de feitelijke levering. Als de Koper de Bouwkavel feitelijk eerder in

gebruik neemt dat de Juridische levering, is hij vanaf de datum van feitelijke ingebruikname tot de datum van de Juridische levering een gebruiksvergoeding verschuldigd aan de Gemeente. De gebruiksvergoeding is gelijk aan de op dat moment geldende Wettelijke rente.

3. De eventuele fiscale gevolgen van de eerdere Ingebruikneming van de Bouwkavel zijn voor rekening en risico van de Koper.
4. Indien de Juridische levering niet kan plaatsvinden door een toedoen of nalaten van de Koper, maar de feitelijke levering al wel heeft plaatsgevonden, is de Koper op eerste verzoek van de Gemeente verplicht om de Bouwkavel in de oorspronkelijke feitelijke, juridische en fiscale staat waarin de Bouwkavel is geleverd aan de Gemeente terug te leveren. In dat geval mag de Gemeente de Koopovereenkomst per direct ontbinden.
5. Indien door de bouwwerkzaamheden op de Bouwkavel van de Koper schade wordt toegebracht aan gemeente-eigendommen, moet de Koper de kosten voor herstel van deze schade op eerste verzoek aan de Gemeente te vergoeden.

Artikel 9. Vervroegde feitelijke levering

1. De Gemeente kan op schriftelijk verzoek van de Koper toestemming verlenen om de Bouwkavel al vóór de Juridische levering vervroegd in gebruik te nemen.
2. Aan deze toestemming kan de Gemeente voorwaarden verbinden, zoals de voorwaarde dat de Koper zekerheid stelt voor de nakoming van zijn verplichtingen uit de Koopovereenkomst en deze Algemene verkoopvoorwaarden, door middel van het stellen van één van door Partijen in overleg te bepalen zekerheden genoemd in artikel 10.

Artikel 10. Zekerheid

Tot meerdere zekerheid van nakoming van zijn (financiële) verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal de Koper, indien de Gemeente daarom vraagt, een bankgarantie, waarborgsom of concerngarantie verstrekken. In de Koopovereenkomst wordt aangegeven of de Koper zekerheid moet stellen en zo ja, welke vorm van zekerheid.

Bankgarantie

1. Tot meerdere zekerheid van nakoming van zijn (financiële) verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst (zoals betaling van de Koopsom) verplicht de Koper zich om voorafgaand aan de ondertekening van de Koopovereenkomst ten behoeve van de Gemeente een schriftelijke, onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie te stellen ter hoogte van de Koopsom, door een in Nederland erkende, gevestigde bank of verzekeraar in de zin van artikel 1.1 Wet financieel toezicht. In de bankgarantie moet zijn bepaald dat deze tenminste geldt totdat de Koopsom en alle eventueel verschuldigde rente en boetes zijn voldaan en dat deze direct opeisbaar is indien één van de in artikel 37 lid 1 genoemde situaties zich voordoet.
2. In de bankgarantie moet ook zijn aangegeven dat deze loopt tot tenminste **1 maand** na de afgesproken datum van de Juridische levering en de clausule bevatten dat de bankinstelling op eerste verzoek van de Gemeente en/of de notaris het bedrag van de bankgarantie aan de Gemeente dan wel de notaris zal uitkeren. Bij uitstel van de Juridische levering zal de Koper bankgarantie verlengen tot tenminste **1 maand** na de uitgestelde datum van Juridische levering.
3. Alle kosten voor het stellen, uitoefenen, aanpassen en verlengen van de bankgarantie zijn voor rekening van de Koper.

Waarborgsom

1. Tot meerdere zekerheid van nakoming van zijn (financiële) verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst (zoals betaling van de Koopsom) verplicht de Koper zich om voorafgaand aan de ondertekening van de Koopovereenkomst een waarborgsom te storten van 10% van de Koopsom op een door de Gemeente aan te geven bankrekening. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.
2. De waarborgsom wordt bij de Juridische levering verrekend met de Koopsom, behalve wanneer de Koopovereenkomst wordt ontbonden. De waarborgsom vervalt aan de Gemeente, indien de Koper in verzuim is ten aanzien van zijn betalingsverplichting dan wel indien één van de in artikel 37 lid 1 genoemde situaties zich voordoet.

Concerngarantie

1. Tot meerdere zekerheid van nakoming van zijn (financiële) verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst (zoals betaling van de Koopsom) verplicht de Koper zich om voorafgaand aan de ondertekening van de Koopovereenkomst ten behoeve van de Gemeente een schriftelijke, onherroepelijke en onvoorwaardelijke concerngarantie te stellen, waarin een nader te bepalen aan de Koper gelieerde vennootschap zich bij wijze van zelfstandige verbintenis tegenover de Gemeente garant stelt voor de voldoening van de Koopsom en alle eventueel verschuldigde rente en boetes. In deze concerngarantie moet zijn bepaald dat deze tenminste geldt tot **1 maand** na de afgesproken datum van Juridische levering en dat deze direct opeisbaar is wanneer Koper in verzuim is dan wel één van de in artikel 37 lid 1 genoemde situaties zich voordoet. Bij uitstel van de Juridische levering zal de Koper concerngarantie verlengen tot tenminste **1 maand** na de uitgestelde datum van Juridische levering.
2. Alle kosten voor het stellen, uitoefenen, aanpassen en verlengen van de concerngarantie zijn voor rekening van de Koper.

Artikel 11. Betaling van de Koopsom

1. Uiterlijk **1 dag** vóór de dag waarop de Juridische levering plaatsvindt, moet de Koper de Koopsom, Kosten koper, eventueel verschuldigde gebruiksvergoeding, rente, boetes en alle overige kosten voldaan hebben op de derdengeldenrekening van de aangewezen notaris.
2. Indien niet voldaan is aan de in lid 1 van dit artikel genoemde verplichting, is de Koper conform artikel 6:83 BW direct in verzuim door het enkele feit van niet nakoming, zonder dat een ingebrekestelling of waarschuwing door de Gemeente is vereist. In dat geval is de Koper vanaf de datum waarop de Juridische levering plaats zou vinden de Wettelijke rente, dan wel het rentepercentage zoals opgenomen in de Koopovereenkomst, verschuldigd aan de Gemeente. De Wettelijke rente of het rentepercentage zoals opgenomen in de Koopovereenkomst wordt berekend over de Koopsom over de periode vanaf de datum waarop de Juridische levering plaats zou vinden, tot aan de datum van volledige betaling van de Koopsom.
3. De notaris houdt de gelden die de Koper heeft betaald voor de Koper totdat de Notariële leveringsakte is gepasseerd en ingeschreven in de Openbare registers. Daarna houdt de notaris de door de Koper betaalde gelden voor de Gemeente.

Artikel 12. Staat van de Bouwkavel

1. De Bouwkavel wordt geleverd in Bouwrijpe staat, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten en verplichtingen.
2. De Bouwkavel zal bij de Juridische of eerder bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als Bouwkavel nodig zijn. Gebreken die dit gebruik beperken en aan de Koper kenbaar zijn of kunnen zijn, komen voor rekening van de Koper.
3. De Bouwkavel wordt vrij van hypotheken, beslagen en/of inschrijvingen daarvan geleverd en vrij van huur(koop), pacht en andere aanspraken tot gebruik. De Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle heersende en lijdende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de Openbare registers, uit de voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van erfpacht en/of opstalrecht en/of afzonderlijke akte(n).
4. De Koper aanvaardt ook de lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of kunnen zijn en voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 13. Omschrijving van de Bouwkavel

1. De Koper is bekend met de ligging van de Bouwkavel zoals blijkt uit de Koopovereenkomst met bijbehorende Verkooptekening en verlangt hiervan geen nadere omschrijving.
2. Het is de Koper toegestaan de Bouwkavel voor de Juridische levering te inspecteren. Indien de feitelijke levering van de Bouwkavel eerder plaatsvindt dan de Juridische levering, mag de Koper de Bouwkavel voorafgaand aan de feitelijke levering inspecteren.
3. Vóór de feitelijke levering van de Bouwkavel kunnen de (voorlopige) perceelsgrenzen door of namens de Gemeente in het terrein worden aangegeven.
4. Indien de Koper op de Bouwkavel meerdere Woningen wil bouwen die bestemd zijn om te worden verkocht aan Wederkopers, is hij verplicht de Bouwkavel in meerdere kavels op te splitsen naar rato van het door hem te realiseren aantal Woningen. Bij het opleveren van de Woningen is de Koper verplicht de erfgronden duidelijk aan te wijzen aan de Wederkopers.

Artikel 14. Informatie- en onderzoeksplicht

De Gemeente staat ervoor in, onverminderd de eigen onderzoeksplicht van de Koper, aan de Koper met betrekking tot de Bouwkavel de informatie te hebben verstrekt die door haar in redelijkheid ter kennis van de Koper behoort te worden gebracht.

Artikel 15. Lasten en belastingen

1. Alle kosten met betrekking tot de Juridische levering, zoals, maar niet beperkt tot, de overdrachts- of omzetbelasting, de notariskosten, het kadastraal tarief en de overige verschotten (zoals de kadastrale inmetingskosten) zijn voor rekening van de Koper.
2. De zakelijke lasten en belastingen die over de Bouwkavel worden geheven, zijn vanaf 1 januari van het jaar volgend op de datum van de Juridische levering voor rekening van de Koper.
3. Vanaf de Juridische levering dan wel de feitelijke levering indien dat eerder plaatsvindt, komen de baten met betrekking tot de Bouwkavel ten goede van de Koper en zijn de lasten voor zijn rekening, met uitzondering van de zakelijke lasten als genoemd in lid 2 van dit artikel.

Artikel 16. Over- en ondermaat

Een verschil tussen de in de Koopovereenkomst genoemde oppervlakte en de op grond van de kadastrale inmeting (na de Juridische levering) vastgestelde daadwerkelijke oppervlakte van de Bouwkavel, geeft Partijen geen recht op verrekening of op enigerlei ander recht. Bij de kadastrale inmeting wordt uitgegaan van de bij de Koopovereenkomst gevoegde Verkooptekening.

DEEL C. UITVOERING VAN HET BOUWPLAN VAN DE KOPER

Artikel 17. Het Bouwplan van de Koper

1. De Koper moet binnen **26 weken** na ondertekening van de Koopovereenkomst door beide Partijen een Omgevingsvergunning voor zijn Bouwplan aanvragen bij de Gemeente via het Omgevingsloket op <https://omgevingswet.overheid.nl/home>.
2. Nadat de Koper over een Onherroepelijke omgevingsvergunning beschikt, is hij verplicht om:
 - a. binnen **26 weken** na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning te starten met de bouw van de Woning(en) conform de verleende Onherroepelijke omgevingsvergunning; en
 - b. de Bouwkavel op behoorlijke wijze in te richten ten behoeve van het toegestane gebruik op grond van het toepasselijke Omgevingsplan;
3. De Gemeente kan de Koper op zijn verzoek op grond van bijzondere omstandigheden schriftelijk uitstel of vrijstelling verlenen van de in lid 1 en lid 2 sub a van dit artikel genoemd termijnen, als de onverkorte toepassing daarvan naar het oordeel van de Gemeente tot onredelijke gevolgen leidt. Aan een uitstel mag de Gemeente voorwaarden verbinden.
4. De eventuele kosten die de Koper na de Juridische levering moet maken voor het ophogen, verlagen, aan- en afvoer van grond, etc., zijn voor zijn rekening.

Artikel 18. Plicht tot bouwen

1. De Koper is verplicht de Bouwkavel te bebouwen met één of meerdere Woningen conform de Koopovereenkomst, de regels van het toepasselijke Omgevingsplan, de Omgevingsvergunning en de overig toepasselijke wettelijke regels en verordeningen.
2. De Woning(en) moet(en) Gebruiksklaar zijn binnen **2 jaar** na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning. De Gemeente kan de Koper op zijn verzoek op grond van bijzondere omstandigheden schriftelijk uitstel verlenen van de hiervoor genoemd termijn, indien naar het oordeel van de Gemeente onverkorte toepassing van deze termijn tot onredelijke gevolgen leidt. De Gemeente mag voorwaarden verbinden aan het uitstel.
3. Zolang niet is voldaan aan de in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde verplichtingen, mag de Koper de (economische) eigendom van de grond niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente aan een derde overdragen, in erfpacht uitgeven, met een recht van opstal bezwaren, met andere beperkte rechten bezwaren, verhuren en verpachten. De Gemeente mag voorwaarden verbinden aan de door haar te verlenen toestemming.

Artikel 19. Recht van terugkoop bij niet-nakoming bouwplicht

1. Indien de Koper, ook niet na het door de Gemeente verleende uitstel en na een schriftelijke ingebrekestelling met een termijn van tenminste **14 dagen** om alsnog na te komen, zijn bouwplicht op grond van artikel 18 niet nakomt, is hij verplicht om de Bouwkavel op eerste verzoek van de Gemeente binnen **2 maanden** in de oorspronkelijke feitelijke, juridische en fiscale staat terug te leveren aan de Gemeente.
2. Bij Teruglevering zoals bedoeld in lid 1 zal de Gemeente de bij de verkoop ontvangen Koopsom terugbetalen aan de Koper. Op de Koopsom (exclusief btw) mag de Gemeente 10% inhouden, als vergoeding voor schade, kosten en rente. Deze inhouding vervalt aan de Gemeente. De Koper heeft in dit geval geen recht op schadevergoeding, in welke vorm dan ook.
3. Indien de Teruglevering niet (tijdig) in de oorspronkelijke feitelijke, juridische en fiscale staat geschiedt, is de Gemeente gerechtigd de Bouwkavel voor rekening van de Koper in die staat terug te (laten) brengen. Indien de Gemeente ervoor kiest de Bouwkavel niet in oorspronkelijke feitelijke, juridische en fiscale staat terug te brengen, doet de Koper nu voor alsdan tegenover de Gemeente afstand van elk recht op vergoeding van schade, kosten en rente, hoe dan ook genaamd (bijvoorbeeld uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking) in verband met de alsdan op de Bouwkavel aanwezige zaken en (bouw)werken.
4. Alle kosten van of in verband met de Teruglevering (in de meest ruime zin) komen voor rekening van de Koper.

Artikel 20. Kosten inrit(ten)

Indien de Koper verplicht is een parkeerplaats op eigen terrein te realiseren, zijn de kosten van de aanleg van één standaardinrit, voor zover gelegen op gemeentegrond tot aan de perceelsgrens van de Bouwkavel, met een breedte van maximaal 3 meter, inbegrepen in de Koopsom. De Gemeente zal de inrit (laten) aanleggen.

Artikel 21. Afvoer hemelwater

1. Afhankelijk van de regels van het Omgevingsplan en de waterhuishoudkundige oplossing in het plan is de Koper verplicht het overtollige hemelwater van de Bouwkavel door middel van een door hem aan te leggen gescheiden rioolstelsel te lozen op de door de Gemeente voor te schrijven wijze, dan wel waterberging op eigen terrein te realiseren, dan wel een combinatie van deze twee systemen. Zowel in de Koopovereenkomst als in de Omgevingsvergunning wordt aangegeven welke (soort) maatregelen de Koper moet nemen voor de afvoer van hemelwater. Indien de Koper waterberging op eigen terrein moet realiseren, dan dient hij bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning aan te geven welke maatregelen hij van plan is te nemen.
2. In geval van de aanleg van een gescheiden rioolsysteem zijn de kosten van de aanleg tot aan de perceelsgrens en het onderhoud daarvan voor rekening van de Koper.
3. De kosten van de standaard rioolaansluiting zijn inbegrepen in de Koopsom. Een standaard rioolaansluiting bestaat over het algemeen uit een aansluiting voor vuilwater (PVC doorsnede 125 of 160 mm) en een aansluiting voor regenwater (PVC doorsnede 125 of 160 mm). Indien de Koper de Gemeente vraagt om meer dan één rioolaansluiting of een afwijkende rioolaansluiting aan te leggen, zal de Gemeente de meerkosten apart aan de Koper doorberekenen.
4. In geval van waterberging op eigen terrein geldt het volgende:
 - a. het regenwater moet worden opgevangen, geborgen of geïnfiltreerd op eigen terrein, waarbij een berging geldt zoals aangegeven in de Omgevingsvergunning en/of Omgevingsplan;
 - b. afwatering van het water van de Bouwkavel waarop de Woning wordt gerealiseerd naar de openbare weg is niet toegestaan, met uitzondering van het water dat onvermijdelijk richting de openbare wegstroomt;
 - c. afwatering naar de naastgelegen private en publieke eigendommen is niet toegestaan
5. In het Omgevingsplan en/of de Omgevingsvergunning kunnen bepalingen van gelijke strekking opgenomen worden met betrekking tot de hemelwaterafvoer en waterberging op eigen terrein. Bij tegenstrijdigheid tussen de bepalingen voor hemelwaterafvoer, waterberging en afwatering in deze Algemene verkoopvoorwaarden en die het Omgevingsplan en/of de Omgevingsvergunning, gaan de bepalingen in het Omgevingsplan en/of de Omgevingsvergunning voor. De Koper verplicht zich tot een correcte nakoming van deze bepalingen.

Artikel 22. Onderhoud Bouwkavel

De Bouwkavel moet vanaf de Juridische levering tot de datum waarop wordt gestart met de bouwwerkzaamheden, behoorlijk worden onderhouden en na het Gebruiksklaar opleveren van de Woning(en) behoorlijk worden ingericht door Koper.

DEEL D. ALGEMENE BEPALINGEN**Artikel 23. Onderzoek naar mogelijke bodemvervuiling**

1. Voorafgaand aan de ondertekening van de Koopovereenkomst zal de Gemeente een indicatief bodemonderzoek van de grond en het grondwater (laten) uitvoeren naar de aanwezigheid van voor het milieu en de volksgezondheid schadelijke stoffen. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport. De Koper ontvangt op verzoek een afschrift van dit rapport.
2. Indien uit het indicatieve bodemonderzoek blijkt dat er reden is om aan te nemen dat er in de grond en/of het grondwater stoffen aanwezig zijn die naar de ten tijde van het onderzoek geldende maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu en de volksgezondheid en het door de Koper Beoogde gebruik van de Bouwkavel belemmeren, treden Partijen in overleg. Indien dit overleg niet tot een voor beide Partijen acceptabele oplossing leidt, hebben zij het recht de Koopovereenkomst te ontbinden, zonder verplichting tot vergoeding van schade, kosten en rente aan de andere partij.
3. Voorts heeft de Koper tot aan de start van de aanleg van de fundering van de Woning, maar in ieder geval niet later dan **1 jaar** na ondertekening van de Koopovereenkomst door beide Partijen, het recht de Koopovereenkomst te ontbinden indien hij in de Bouwkavel alsnog voor het milieu en de volksgezondheid schadelijke stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt dat deze al aanwezig waren op het moment van de Juridische levering, en dat deze stoffen van zodanige aard zijn dat ze het door hem Beoogde gebruik ernstig belemmeren.
4. Partijen hebben geen recht tot ontbinding op grond van de leden 2 en 3 van dit artikel indien:
 - de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging daartegen verzetten;
 - de Gemeente aanbiedt (ook bij ernstige verontreiniging) om voor haar rekening passende (sanerings)maatregelen te nemen om de door de Koper aangetoonde verontreiniging op een voor het Beoogde gebruik aanvaardbaar niveau te brengen;
 - de verontreiniging wordt veroorzaakt door stoffen waarvan de Gemeente op het moment van de Juridische levering het verontreinigende karakter niet hoefde aan te nemen op grond van de toen bekende gezaghebbende inzichten.
5. Onder voor het milieu en de volksgezondheid schadelijke stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin en andere restanten van bouwkundige aard en stobben van bomen en struiken.
6. Ontbinding op grond van dit artikel dient te allen tijde schriftelijk en aangetekend te gebeuren.

Artikel 24. Werkzaamheden nutsbedrijven

De Gemeente is niet aansprakelijk voor vertragingen en/of andere ongemakken die voortvloeien uit de gedragingen en handelwijze van de betrokken nutsbedrijven.

Artikel 25. Aansprakelijkheid voor de draagkracht en waterhuishouding van de grond

De Gemeente is er niet voor verantwoordelijk dat de Bouwkavel voldoende draagkracht heeft en voldoende waterdoorlatend is voor het Beoogd gebruik. De Koper is zelf verantwoordelijk voor het al dan niet laten uitvoeren van de hiertoe benodigde onderzoeken voorafgaand aan de Juridische levering. De kosten van deze onderzoeken zijn voor rekening van de Koper. De Gemeente kan niet aansprakelijk gehouden worden indien na de Juridische levering blijkt dat de draagkracht en waterdoorlatendheid onvoldoende zijn voor het Beoogd gebruik.

Artikel 26. Gebruik gemeentegrond

De rondom de Bouwkavel gelegen gemeentegrond (zoals groenstroken, andere bouwkavels, wegen en voetpaden) mogen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet gebruikt worden als opslagterrein voor bouwmaterialen, bouwketen en andere voor de bouw benodigde zaken en bouwactiviteiten. De Gemeente mag voorwaarden verbinden aan haar toestemming.

Artikel 27. Overdracht van rechten aan derden

Het is de Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit de Koopovereenkomst (gedeeltelijk) over te dragen aan derden. De Gemeente mag voorwaarden verbinden aan haar toestemming.

Artikel 28. Parkeerplaatsen

1. De Koper verplicht zich tegenover de Gemeente om uiterlijk op de datum van het Gebruiksklaar opleveren van de Woning(en) voor haar rekening op de Bouwkavel minimaal het in de Koopovereenkomst dan wel in het Omgevingsplan en/of de Omgevingsvergunning genoemde aantal parkeerplaatsen, waartoe niet wordt gerekend een parkeerplaats in een garage, te realiseren en deze in stand te houden.
2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde parkeerplaatsen:
 - a. moeten als zodanig gebruikt worden, maken onlosmakelijk deel uit van de Bouwkavel en zijn bedoeld om exclusief te worden gebruikt door de eigenaar of de rechtmatige gebruiker van de Woning;
 - b. mogen niet separaat worden verkocht, met zakelijke genotsrechten worden bezwaard, worden verhuurd of anderszins separaat in gebruik worden gegeven, tenzij met voorafgaande schriftelijke ontheffing van de Gemeente;
 - c. moeten in stand gehouden, onderhouden en indien nodig hersteld worden, tenzij de Gemeente voorafgaande schriftelijke ontheffing van deze plicht verleend.
3. Bij verhuur, bruikleen of het anderszins in gebruik geven van de Woning(en) is de Koper verplicht lid 2 van dit artikel in de betreffende huurovereenkomst, bruikleenovereenkomst, etc. aan de betreffende huurder(s), gebruiker(s), etc. bindend op te leggen.
4. Bij niet-nakoming van de verplichtingen genoemd in dit artikel is de Koper dan wel zijn rechtsopvolger een direct opeisbare boete verschuldigd aan de Gemeente van € 250,- per overtreding per betrokken Woning voor elke dag dat de Koper dan wel zijn rechtsopvolger in gebreke is, met een maximum van € 10.000,- per overtreding per Woning.

Artikel 29. Recht van overpad ten behoeve van een voet-/fietspad

1. Koper verplicht zich om op het gedeelte van zijn Bouwkavel dat met kleur en/of arcering op de Verkooptekening is aangegeven, voor eigen rekening en risico een voet-/fietspad aan te leggen, in stand te houden, te onderhouden, te herstellen en te allen tijde open te houden (dus niet af te sluiten of te blokkeren) voor doorgang door derden.
2. Koper verplicht zich ook om mee te werken aan de vestiging van een erfdienstbaarheid in de vorm van een recht van overpad ten behoeve van alle (naastgelegen) Bouwkavels die gebruik maken van het voet-/fietspad.

Artikel 30. Erfafscheidingen

1. Indien van toepassing verplicht de Koper zich tegenover de Gemeente om binnen **6 maanden** na het Gebruiksklaar opleveren van de Woning(en), voor zijn rekening op elke/de Bouwkavel in de tuin(en) (een) erfafscheiding(en) opgericht te hebben, daar waar de Bouwkavel grenst aan het Openbaar gebied, een en ander conform het Omgevingsplan, het eventueel toepasselijke beeldkwaliteitsplan en de Omgevingsvergunning. Voor een particuliere Koper start voornoemde termijn van **6 maanden** op de datum van inschrijving op het adres in de Basisregistratie Personen (hierna: "BRP").
2. De aangebrachte erfafscheidingen mogen geen elementen bevatten (zoals een poort) die draaien of openslaan over het achterpad of openbaar gebied. Draaiende en openslaande elementen van de erfafscheiding moeten dus erf-inwaarts draaien en openslaan.
3. De erfafscheiding moet in stand gehouden, onderhouden en indien nodig hersteld of vervangen worden, tenzij de Gemeente hier schriftelijk ontheffing voor verleend.
4. Bij verhuur, bruikleen of het anderszins in gebruik geven van de Woning(en), is de Koper verplicht de leden 1, 2 en lid 3 van dit artikel (voor zover daar nog niet aan is voldaan) in de betreffende huurovereenkomst, bruikleenovereenkomst, etc. aan de betreffende huurder(s), gebruiker(s), etc. bindend op te leggen.

Artikel 31. Zelfbewoningsplicht/verbod doorverkoop vrije sector koopwoningen

1. In het geval van vrije sector koopwoningen verplicht Koper/Wederkoper zich de op Bouwkavel te bouwen Woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die Woning met de daartoe behorende grond niet aan derden in eigendom of economische eigendom te zullen overdragen, in erfpacht te zullen uitgeven, met het recht van opstal te zullen verzwaren, met beperkte rechten te zullen verzwaren, te zullen verhuren of verpachten, een en ander behoudens het bepaalde in het hierna volgende lid.
2. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel vervalt:
 - a. indien sprake is van verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. indien sprake is van executoriale verkoop;
 - c. zodra Koper/Wederverkoper (met zijn eventuele gezinsleden) zich daadwerkelijk heeft gevestigd in de in het vorige lid bedoelde Woning, blijkende uit een verklaring van inschrijving in het bevolkingsregister van de gemeente Eersel.

Artikel 32. Zelfbewoningsplicht sociale koopwoningen

1. In de Kempische Visie en de Doelgroepenverordening is vastgelegd dat de Gemeente het belangrijk vindt dat nieuwe betaalbare koopwoningen voor een bepaalde minimale periode beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep en dat niet alleen de eerste Koper/Wederkoper mag profiteren van de betaalbaarheid van deze woningen. Dit wil de Gemeente bewerkstelligen met een zelfbewoningsplicht (uitgewerkt in dit artikel) en een anti-speculatiebeding (artikel 33) voor sociale koopwoningen.
2. De zelfbewoningsplicht houdt in dat de Koper/Wederkoper in het geval van sociale koopwoningen verplicht is de Woning minimaal 5 jaar vanaf de eerste bewoning zelf te bewonen en zich in te schrijven en ingeschreven te houden op het adres van de Woning in de Basisregistratie Personen (BRP).
3. Tijdens voornoemde periode is verhuur van de Woning zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan. Toestemming kan verleend worden :
 - a. verhuur aan eerstegraads familieleden (ouders en kinderen);
 - b. tijdelijk verblijf in het buitenland voor een periode van minimaal 3 maanden en maximaal 2 jaar;
 - c. overige situaties waarin onverkorte toepassing van de zelfbewoningsplicht tot onredelijke gevolgen zou leiden, ter beoordeling van de Gemeente.
4. De Koper/Wederkoper verbindt zich ertoe de zelfbewoningsplicht bij doorverkoop van de Woning woordelijk in de koopovereenkomst en de Notariële leveringsakte op te nemen en op te leggen aan de volgende koper(s), zodat deze verplichting als kwalitatieve verplichting op de Woning blijft rusten.
5. Bij overtreding van een of meerdere verplichtingen op grond van deze bepaling verbeurt de Koper/Wederkoper aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 75.000,-, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming van deze bepaling te vorderen.

Artikel 33. Anti-speculatiebeding sociale koopwoningen

1. In de Kempische visie en de Doelgroepenverordening zijn eisen opgenomen ten aanzien van de instandhouding van betaalbare koopwoningen. Deze eisen gaan niet alleen over de minimale termijn dat deze woningen als zodanig in stand moet worden gehouden. Deze eisen gaan ook over maximale doorverkoopprijs van deze woningen.
2. Indien de Koper/Wederkoper de Woning binnen 5 jaar na eerste bewoning wil verkopen, mag de verkoopprijs niet hoger zijn dan de oorspronkelijke koopprijs die de eerste Koper heeft betaald, vermeerderd met een jaarlijkse indexatie zoals genoemd in de in lid 1 genoemde beleidsstukken en gepubliceerd op de website van de Gemeente.
3. Verder mag de Koper/Wederkoper de Woning uitsluitend verkopen aan een koper die voldoet aan de (inkomens)voorwaarden voor betaalbare koopwoningen zoals vastgesteld door de Gemeente.
4. De Gemeente kan op verzoek van de Koper ontheffing verlenen van het anti-speculatiebeding indien onverkorte toepassing hiervan tot onredelijke gevolgen zou leiden, ter beoordeling van de Gemeente.
5. De Koper/Wederkoper verbindt zich ertoe dit anti-speculatiebeding bij doorverkoop van de Woning woordelijk in de koopovereenkomst en de Notariële leveringsakte op te nemen en op te leggen aan de volgende koper(s), zodat deze verplichting als kwalitatieve verplichting op de Woning blijft rusten.

6. Bij overtreding van een of meerdere verplichtingen op grond van deze bepaling verbeurt de Koper/Wederkoper aan de Gemeente een direct opeisbare boete die gelijk is aan het verschil tussen de koopprijs die de Koper/Wederkoper op grond van lid 2 had mogen vragen en de koopprijs die hij daadwerkelijk heeft ontvangen, vermeerderd met een bedrag van € 50.000,-, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming van deze bepaling te vorderen.

Artikel 34. Kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen

1. De Koper verplicht en verbindt zich tegenover de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, ervoor te zorgen dat de in de Koopovereenkomst en deze Algemene verkoopvoorwaarden aangewezen verplichtingen en de daarmee samenhangende boete bij niet/nakoming genoemd in lid 3, voor zover mogelijk, als Kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW vast te leggen in de Notariële leveringsakte en in te schrijven in de Openbare registers. De kosten met betrekking tot de vastlegging van de Kwalitatieve verplichting in de Notariële leveringsakte zijn voor rekening van de Koper.
2. Indien en voor zover een verplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel en de daarmee samenhangende boete genoemd bij niet-nakoming genoemd in lid 3, niet kan worden aangemerkt als een Kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW, zal de verplichting en de daarmee samenhangende boete bij niet-nakoming genoemd in lid 3, door de Koper worden aangemerkt als Kettingbeding en als zodanig uitdrukkelijk aanvaard. In dat geval verplicht de Koper zich om de aangewezen verplichting(en) genoemd in lid 1 van dit artikel en de daarmee samenhangende boete bij niet-nakoming genoemd in lid 3 en het bepaalde in dit lid, aan zijn rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel en/of zakelijk gerechtigden op te leggen. Koper verplicht zich ook tegenover de Gemeente om zijn rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel en/of zakelijk gerechtigden te verplichten, de verplichting genoemd in lid 1 van dit artikel, dit lid en de daarmee samenhangende boete genoemd in lid 3, weer aan hun rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden op te leggen.
3. Bij niet-nakoming van de in de leden 1 en 2 genoemde verplichtingen is de Koper een direct opeisbare boete aan de Gemeente verschuldigd van 10% van de Koopsom, met minimum van € 50.000,-. Dit laat het recht van de Gemeente om daarnaast nakoming en/of vergoeding van meer geleden schade te vorderen onverlet.

Artikel 35. Perceelsomschrijving, inmeting, terreingrenzen

Vóór de datum van Ingebruikneming van de Bouwkavel zullen de perceelsgrenzen door de Gemeente in het terrein worden aangeduid en aan de Koper op zijn verzoek worden aangewezen. De Koper machtigt de Gemeente om de inmeting te zorgen. De werkelijke perceelsgrenzen worden definitief bepaald aan de hand van de inmeting door het Kadaster. Vanaf het tijdstip van Ingebruikneming berust het risico voor de instandhouding van de uitgezette perceelsgrenzen bij de Koper. De kosten van eventuele herhaalde inmeting en aanwijzing zijn vanaf dat moment voor rekening en risico van de Koper.

Artikel 36. Algemene boetebepaling

1. Bij niet-nakoming van de verplichtingen en overtreding van de verboden genoemd in deze Algemene verkoopvoorwaarden en de Koopovereenkomst waarvoor geen specifieke boete in het artikel zelf is vermeld, is de Koper aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 250,- per dag dat de niet-nakoming of overtreding voortduurt, met een maximum van € 25.000,-. Als in een artikel in deze Algemene verkoopvoorwaarden en de Koopovereenkomst op de niet-nakoming van een verplichting of overtreding van een verbod een afzonderlijk boete is gesteld, dan gaat die afzonderlijke boete voor.
2. Alle kosten die de Gemeente maakt ten behoeve van de invordering van een boete zijn voor rekening van de Koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) en moeten op eerste verzoek daartoe worden betaald.
3. Ook als een boete wordt opgelegd, behoudt de Gemeente het recht om schadevergoeding te vorderen voor zover deze uitstijgt boven het boetebedrag en haar recht om nakoming te vorderen dan wel de Koopovereenkomst te ontbinden.

Artikel 37. Faillissement en beslag

1. Indien:
 - de Koper vóór de Juridische levering faillissement heeft aangevraagd, failliet wordt verklaard of surseance van betaling heeft aangevraagd of gekregen of als hij een onderhands akkoord voorbereidt met zijn crediteuren;

- de schuldsanering van de Koper is aangevraagd dan wel op hem van toepassing is verklaard;
- de Koper zijn rechtspersoonlijkheid verliest, wordt geliquideerd of ontbonden;
- er vóór de Juridische levering beslag wordt gelegd op het vermogen van de Koper;
- de Koper op een andere wijze wordt beperkt in zijn mogelijkheden en bevoegdheden om zijn verplichtingen uit de Koopovereenkomst en deze Algemene verkoopvoorwaarden na te komen;

mag de Gemeente de Koopovereenkomst ontbinden, zonder dat een ingebrekestelling, of waarschuwing nodig is. De ontbinding moet schriftelijk en aangetekend gebeuren aan de Koper. De notaris zal hiervan door de Gemeente op de hoogte worden gesteld.

2. Bij een ontbinding door de Gemeente op één van de in lid 1 genoemde gronden heeft de Koper geen recht op vergoeding van schade, kosten en rente.

Artikel 38. Geschillenregeling en toepasselijk recht

1. Op de Koopovereenkomst en deze Algemene verkoopvoorwaarden is uitsluitend het Nederlandse recht van toepassing.
2. Partijen verplichten zich om, indien er een geschil ontstaat over de uitleg van de Koopovereenkomst, dan wel over de uitvoering daarvan, met elkaar in overleg te treden om te proberen het geschil in overleg dan wel door middel van mediation op te lossen.
3. Een geschil wordt geacht te bestaan, indien één van Partijen aan de andere partij schriftelijk te kennen geeft, dat er over (de ten uitvoerlegging van) essentieel onderwerp van de Koopovereenkomst een zodanig verschil van mening bestaat, dat dit als een geschil moet worden aangemerkt. Deze kennisgeving moet per aangetekende post aan de andere partij kenbaar gemaakt worden.
4. Indien Partijen een geschil niet onderling of via mediation kunnen oplossen, dan is de rechtbank Oost-Brabant bevoegd om over dit geschil te oordelen, tenzij de wet dwingend anders voorschrijft.

DEEL E: AANVULLENDE BEPALINGEN VOOR DE NIET-PARTICULIERE KOPER

Artikel 39. Garantiebepaling

1. De Koper is verplicht zichzelf dan wel de door haar in te schakelen derde-bouwonderneming in te (laten) schrijven en het betreffende bouwproject aan te melden bij een door het Rijk erkende garantie-instituut, zoals de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), Woningborg N.V., Bouwfonds Property Development B.V. of een vergelijkbaar instituut.
2. Voorts is de Koper tegenover de Gemeente verplicht met de Wederkopers een koop- en/of aannemingsovereenkomst aan te gaan volgens het door een in lid 1 van dit artikel bedoelde garantie-instituut voorgeschreven model met de daarbij behorende algemene voorwaarden.
3. De Koper is op eerste verzoek van de Gemeente verplicht vóór de Juridische levering het op het bouwproject betrekking hebbende bewijs van inschrijving in het register van het in lid 1 van dit artikel bedoelde garantie-instituut aan de Gemeente te overleggen.
4. Bij niet-nakoming van de leden 1, 2 en 3 van dit artikel is de Koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin bepaalde termijn, aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,- per overtreding per woning, te vermeerderen met € 250 per dag dat de niet-nakoming voortduurt, met een maximum van € 50.000,-.

Artikel 40. ABC-bepaling

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing indien in de Koopovereenkomst uitdrukkelijk is bepaald dat sprake is van een ABC-levering.
2. Indien de Bouwkavel bestaat uit meerdere losse Bouwkavels of wordt verdeeld in meerdere losse Bouwkavels, staat de Gemeente onder de volgende voorwaarden toe dat de Koper zijn rechten uit hoofde van de Juridische levering met betrekking tot één of meerdere Bouwkavels overdraagt aan de Wederkopers van de Woningen, eventueel zelfs voordat de Woningen (volledig) zijn gebouwd:
 - a. Op de tussen de Koper en de Wederkopers te sluiten (koop)overeenkomsten worden deze Algemene verkoopvoorwaarden, in samenhang met wat er over deze Algemene verkoopvoorwaarden in de Koopovereenkomst is bepaald, integraal van toepassing verklaard.
 - b. Koper stelt zich tegenover de Gemeente garant voor de realisatie van de Woningen, waartoe hij zich tegenover de Wederkopers verplicht.

- c. De Koper verkoopt, indien van toepassing, de Woningen aan door de Gemeente aan te wijzen doelgroepen van personen conform de Doelgroepenverordening dan wel de verordening die hiervoor in de toekomst in de plaats treedt.