



basis

Zwolle

**Algemene verkoopvoorwaarden
Onroerende zaken
2024**

Vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle d.d. 21 november 2023 en vastgelegd in een notariële akte op 10 januari 2024 verleden voor notaris mr. J. de Kroon te Zwolle bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en openbare registers te Zwolle in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, op 11 januari 2024 in deel 87984 nummer 40.

Inleiding

Hierbij treft u aan de Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende zaken van de gemeente Zwolle.

Als u een koopovereenkomst met de gemeente sluit voor een onroerende zaak dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene voorwaarden op uw koopovereenkomst van toepassing. In de koopovereenkomst wordt naar de voor u toepasselijke bepalingen uit de algemene verkoopvoorwaarden verwezen. Voor u is het van belang om voorafgaand aan het tekenen van de koopovereenkomst na te gaan of u met deze bepalingen akkoord kunt gaan.

Bij koop zijn, behoudens uitzondering, het hele hoofdstuk 1 en het hele hoofdstuk 2 van toepassing. Daarnaast zijn er vaak nog artikelen uit hoofdstuk 3 van toepassing. Aan het artikelnummer kunt u zien in welk hoofdstuk het artikel thuis hoort: artikel 3.4 is artikel 4 van hoofdstuk 3.

In de koopovereenkomst staat precies aangegeven welke hoofdstukken en artikelen voor u gelden. De koopovereenkomst is de overeenkomst waarin de met u te sluiten transactie staat omschreven. In de koopovereenkomst vindt u altijd kernbedingen en soms bijzondere bedingen.

Kernbedingen zijn de namen van de koper en de verkoper (de gemeente), wat er verkocht wordt, wat de prijs is en waarvoor de zaak is bestemd. Daarnaast kunnen in de koopovereenkomst nog bijzondere bedingen worden opgenomen en wordt aangegeven welke bepalingen uit de algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn. Bijzondere bedingen zijn extra artikelen, die meestal niet in een overeenkomst worden opgenomen, maar voor dat bijzondere geval wel.

De koopovereenkomst zal u ter ondertekening worden aangeboden onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit betekent dat nadat de koopovereenkomst door u is ondertekend, de koopovereenkomst ter besluitvorming aan het college van Burgemeester en Wethouders zal worden voorgelegd. Indien het college van Burgemeester en Wethouders het besluit tot verkoop heeft genomen zal de koopovereenkomst worden ondertekend. Op basis van de getekende koopovereenkomst zal de notariële akte van levering opgesteld worden door de aangewezen notaris. Na de ondertekening van de koopovereenkomst zijn zowel de verkoper als de koper gehouden alle medewerking te verlenen aan het totstandkomen van de levering van de onroerende zaak en de daarvoor benodigde notariële akte van levering.

Aan het begin van deze algemene voorwaarden is een aantal definities opgenomen, waarmee de gebruikte begrippen worden omschreven.

Mocht u over de algemene voorwaarden nog vragen hebben dan kunt u telefonisch contact opnemen met de afdeling Vastgoed, bereikbaar via het secretariaat van de afdeling op telefoonnummer 038- 498 24 16.

Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Zwolle

Definities

Aflevering:	feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak, zoals bedoeld in artikel 7:9 BW
Algemene verkoopvoorwaarden:	de voorliggende schriftelijke voorwaarden van de gemeente Zwolle die bestemd zijn om te gelden bij koopovereenkomsten waarbij de gemeente onroerende zaken verkoopt, vastgesteld op 21 november 2023
Bruikbare omgevingsvergunning(en)^{1 2}:	<p><u>scenario 1</u> Een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit op basis van artikel 5.1 lid 1 onder a Ow in combinatie met een meldingsvrij of vergunningsvrij bouwtechnisch deel; dan wel</p> <p><u>scenario 2</u> Een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit op basis van artikel 5.1 lid 1 onder a Ow in combinatie met een bouwmelding voor de bouwactiviteit op basis van artikel 2.18 besluit bouwwerken leefomgeving; dan wel</p> <p><u>scenario 3</u> Een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit op basis van artikel 5.1 lid 1 onder a Ow in combinatie met een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit op basis van artikel 5.1 lid 2 onder a Ow,</p> <ul style="list-style-type: none">• waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de (beide) vergunning(en) geen bezwaar- of beroep is ingediend;• dan wel een (de) vergunning(en) waartegen tijdig een ontvankelijk bezwaar- of beroep is ingediend maar binnen tien weken na bekendmaking van de vergunning(en) geen verzoek tot schorsing is ingediend;• dan wel een (de) vergunning(en) waartegen tijdig een ontvankelijk bezwaar- of beroep is ingediend en binnen tien weken na bekendmaking van de vergunning(en) een verzoek tot schorsing van de vergunning is ingediend en dit verzoek is ingetrokken of door een bevoegde rechterlijke instantie is afgewezen;• en in het geval van een Bouwmelding (scenario 2) deze melding ingediend is door koper. <p>Onder schorsing van een vergunning wordt verstaan een voorlopige voorziening van een bevoegde rechterlijke instantie tot schorsing van de werking van het besluit tot het verlenen van de vergunning</p>
Bouwmelding:	een voor een bouwactiviteit vereiste melding op basis van artikel 5.1 lid 2 onder a van de Omgevingswet jo artikel 2.18 besluit bouwwerken leefomgeving (bbl).
Bruto vloeroppervlak (BVO):	bruto vloeroppervlakte op basis van het NEN-blad 2580 van het Nederlands Normalisatie Instituut
Aanvraag omgevingsvergunning(en):	een aanvraag ingediend conform artikel 5.7 van de Omgevingswet en bijbehorende algemene maatregelen van bestuur.

¹ In de koopovereenkomst zal nader worden benoemd welk scenario (1, 2 of 3) van toepassing is. In het geval voor het bouwplan van koper geen Omgevingsvergunning(en) verplicht zijn én ook geen Bouwmelding vereist is, is artikel 2.4 lid b van deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing. Mocht een ander scenario van toepassing zijn, dan worden in de koopovereenkomst op het project toegesneden bepalingen opgenomen die af kunnen wijken van de tekst van deze algemene verkoopvoorwaarden.

² Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn toegeschreven op de situatie dat een reguliere vergunningsprocedure doorlopen wordt. In het geval voor uw project een uitgebreide of andere (omgevingsvergunning)procedure doorlopen wordt, worden in de koopovereenkomst op het project toegesneden bepalingen opgenomen die af kunnen wijken van de tekst van deze algemene verkoopvoorwaarden.

Burgemeester en Wethouders:	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle
BW:	Burgerlijk Wetboek
Gemeente:	de gemeente Zwolle
Grond:	de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst
Ingebrekestelling:	een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld
Ingebruikneming:	het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afscheiding omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder
Koop:	de schriftelijke overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de koper zich verbindt om daarvoor een koopsom in geld te betalen
Koopovereenkomst:	een door partijen ondertekende overeenkomst van koop waarop de van toepassing verklaarde bepalingen van deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn
Koopsom:	de overeengekomen prijs voor de onroerende zaak, zoals vermeld in de koopovereenkomst, exclusief de daarover verschuldigde belastingen.
Koper:	de rechtspersoon of de natuurlijke persoon die als zodanig vermeld staat in de koopovereenkomst
Maatschappelijke voorzieningen:	een voorziening zonder winstoogmerk
Notariële akte:	de voor overdracht van de onroerende zaak tussen Partijen opgemaakte notariële akte van levering
Onroerende zaak:	de grond en/of de opstallen die het object van de koop vormen
Opstal(len):	de op, in of boven de grond aanwezige gebouwen, werken of beplantingen
Overdracht:	de juridische eigendomsovergang van een onroerende zaak door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers
Ow:	Omgevingswet
Partij:	de gemeente of de koper
Partijen:	de gemeente en de koper gezamenlijk
Sociale huurwoningen:	woningen waarvoor de kale huurprijs bij aanvang van de huur niet hoger is dan de dan geldende liberalisatiegrens, of waarvoor een volgens het Woningwaarderingstelsel redelijke huur niet hoger is dan deze grens en de nieuwe huurder binnen 6 maanden na aanvang van de huur dit laat corrigeren, waarbij het huurregime geldt conform de Woningwet. De huurprijsgrens wordt jaarlijks vastgesteld en bekendgemaakt door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Vervreemden:	juridische of economische eigendomsovergang, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur of pacht of anderszins in gebruik geven
Wettelijke rente:	indien koper rechtspersoon is of de overeenkomst aangaat handelende in de uitoefening van een bedrijf of beroep, de rente als bedoeld in artikel 6:119a jo 6:120 lid 2 BW. Indien koper de overeenkomst als natuurlijk persoon aangaat, de rente als bedoeld in artikel 6:119 jo 6:120 lid 1 BW.

Hoofdstuk 1 Bepalingen Algemeen

Artikel 1.1 Geldigheid

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente Zwolle en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
- b. Het gehele hoofdstuk 1, het gehele hoofdstuk 2, maar uitsluitend die artikelen uit hoofdstuk 3, die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen.

Artikel 1.2 Definities

De definities maken onlosmakelijk deel uit van deze algemene verkoopvoorwaarden.

Artikel 1.3 Tekening

Van elke koopovereenkomst van een onroerende zaak maakt een tekening onlosmakelijk deel uit, waarop onder meer de over te dragen onroerende zaak met een (voorlopige) kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven. In de koopovereenkomst wordt deze tekening met een nummer en een dagtekening aangeduid.

Artikel 1.4 Inwerkingtreding

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden treden op 1 januari 2024 in werking.
- b. In de gevallen, waarin voor de inwerkingtreding door het college van Burgemeester en Wethouders reeds een aanbieding tot verkoop van een onroerende zaak is gedaan of overeenstemming over de verkoop van een onroerende zaak is bereikt, zijn deze algemene voorwaarden niet van toepassing maar gelden de Algemene voorwaarden Onroerende Zaken gemeente Zwolle 2012.

Artikel 1.5 Titel

De algemene verkoopvoorwaarden kunnen aangehaald worden onder de titel "Algemene verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken gemeente Zwolle 2024".

Hoofdstuk 2 Verkoopbepalingen

Artikel 2.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente en haar koper(s) waarin de algemene verkoopvoorwaarden uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

Artikel 2.2 Betaling koopsom

- a. Voor de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting, volgens factuur te zijn voldaan aan de notaris die de notariële akte verlijdt.
- b. Indien de ondertekening van de notariële akte later plaatsvindt dan binnen de termijn bepaald in artikel 2.4 lid a respectievelijk artikel 2.4 lid b van deze algemene verkoopvoorwaarden is de koper in verzuim en is de koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf de datum zoals die volgt uit het bepaalde in artikel 2.4 lid a respectievelijk artikel 2.4 lid b van deze algemene verkoopvoorwaarden tot aan de datum van levering, de wettelijke rente over de koopsom verschuldigd, exclusief omzetbelasting.

Artikel 2.3 Waarborgsom

- a. De koper zal binnen vier weken na het besluit van Burgemeester en Wethouders tot verkoop, een waarborgsom voldoen van tien procent van de koopsom, alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting. De waarborgsom dient volgens factuur te worden voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.
- b. In plaats van het voldoen van een waarborgsom kan koper binnen 4 weken na het besluit van Burgemeester en Wethouders tot verkoop, een schriftelijke bankgarantie doen stellen voor een bedrag van tien procent van de koopsom, alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is, voortduurt tot tenminste een maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling en de clause bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.
- c. Het in het lid a van dit artikel bedoelde bedrag zal bij het notarieel transport worden verrekend met de koopsom.
- d. De in lid b van dit artikel bedoelde bankgarantie vervalt nadat de volledige koopsom is voldaan bij het notarieel transport.
- e. De waarborgsom c.q. bankgarantie dient tot zekerheid voor de nakoming door koper van zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst.
- f. In het geval van ontbinding als bedoeld in artikel 2.10 (Ontbinding in geval van verontreiniging) en 3.14 (Ontbindende voorwaarde van financiering) van deze algemene verkoopvoorwaarden, zal de waarborgsom, indien voldaan aan de gemeente, zonder rente worden terugbetaald. In het geval een bankgarantie is gesteld, vervalt de bankgarantie. Eventuele rente die de notaris over de waarborgsom vergoedt, komt de koper toe en eventuele negatieve rente die de notaris in rekening brengt komt ten laste van de koper.

Artikel 2.4 Vergunningaanvraag, overdracht en risico-overgang

- a. De koper is verplicht binnen vier weken na het na het besluit van Burgemeester en Wethouders tot verkoop een aanvraag in te dienen voor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit, op basis van artikel 5.1 lid 1 onder a Ow, tenzij in de koopovereenkomst andere termijnen zijn overeengekomen. Tevens heeft koper de inspanningsverplichting om, indien vereist, een aanvraag voor de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit op basis van artikel 5.1 lid 2 onder a Ow gelijktijdig met de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit in te dienen. In het geval een Bouwmelding op basis van artikel 2.18 besluit bouwwerken leefomgeving vereist is, heeft de koper de inspanningsverplichting deze melding zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 4 weken voordat de bouwactiviteit wordt gestart, te doen bij Burgemeester en Wethouders. De notariële akte wordt ondertekend binnen tien weken nadat de koper de beschikking heeft over een bruikbare omgevingsvergunning. Burgemeester en Wethouders kunnen deze termijn, op schriftelijk verzoek van de koper, eventueel onder nieuwe voorwaarden verlengen. De keuze van de (bij voorkeur Zwolse) notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen wijst de gemeente een notaris aan.
- b. In het geval voor het bouwplan van koper geen Omgevingsvergunning(en) verplicht is (zijn) én ook geen Bouwmelding vereist is, wordt de notariële akte ondertekend uiterlijk binnen acht weken na het besluit van Burgemeester en Wethouders tot verkoop. Burgemeester en Wethouders kunnen deze termijn, op schriftelijk verzoek van de koper, eventueel onder nieuwe voorwaarden verlengen.

- c. Het risico van de onroerende zaak is vanaf het tijdstip van ondertekening van de notariële akte voor de koper, tenzij de ingebruikneming eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van de ingebruikneming overgaat op koper.

Artikel 2.5 Staat van aflevering

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin deze zich bevindt op de datum van ondertekening van de notariële akte.
- b. De gemeente is gehouden de onroerende zaak te leveren:
 - 1. vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan de in de koopovereenkomst opgegeven beperkte rechten;
 - 2. vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, tenzij de koopovereenkomst anders vermeldt;
 - 3. vrij van bijzondere lasten of beperkingen voor zover die niet in de koopovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening daarvan door de koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
- c. De gemeente staat er voor in dat zij bevoegd is de eigendom over te dragen.

Artikel 2.6 Lasten, baten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering van de onroerende zaak, waaronder begrepen de kosten voor het opmaken van de notariële akte en van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lopende baten en lasten komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van ondertekening van de notariële akte. Bij het passeren van de notariële akte zullen de lopende baten en lasten ten overstaan van de notaris tussen partijen worden verrekend. Voor zover het de overdracht van grond bestemd voor nieuwbouw betreft zal in afwijking van het vorenstaande het volgende gelden: alle lopende baten en lasten komen vanaf één januari van het kalenderjaar volgend op die waarin de akte van levering wordt getekend, voor rekening van koper.

Artikel 2.7 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

- a. Indien de onroerende zaak een perceel is dat nog niet kadastraal is ingemeten, worden de grenzen van de onroerende zaak voor de feitelijke ingebruikneming éénmalig door de gemeente op de noodzakelijke meetpunten in het terrein gemerkt en aan de koper op diens verzoek aangewezen. Het aanbrengen van merktekens gebeurt op basis van de in artikel 1.3 genoemde verkooptekening en eventueel aan de hand van in het terrein aanwezige kenmerken (bijvoorbeeld een schutting, hekwerk, of opsluitband trottoir). Als in het terrein geen duidelijke kenmerken aanwezig zijn, dan worden door middel van merktekens (bijvoorbeeld een meetspijker of een ijzeren buis) de noodzakelijke meetpunten in de grond uitgezet. De vindplaats van de merktekens wordt, indien nodig, met piketten gemarkeerd. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de koper.
- b. De koper machtigt de gemeente om mede namens hem de aanwijst aan het kadaster te verzorgen.
- c. In geval van gedeeltelijke kadastrale percelen zullen partijen medewerking verlenen aan het vormen van voorlopige perceelsgrenzen door het kadaster op basis van de in artikel 1.3 genoemde verkooptekening, voorafgaand aan de ondertekening van de notariële akte.
- d. Alle kosten voor het markeren, het uitzetten, de kadastrale inmeting en de vorming van voorlopig kadastrale grenzen (waaronder de kosten voor de verificatiemeting) komen voor rekening van de koper.
- e. Zodra de inmeting of de verificatiemeting door het Kadaster heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die kadastrale meting in de plaats van de verkooptekening.

Artikel 2.8 Over- en ondermaat

- a. Verschil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, en de grootte zoals die door de gemeente in de koopovereenkomst is aangegeven, wordt niet verrekend, tenzij deze afwijking meer dan vijf procent van de in de koopovereenkomst (en aangegeven op de in de artikel 1.3 genoemde tekening) genoemde oppervlakte beslaat en het te verrekenen bedrag minimaal € 1.000,00,- exclusief omzetbelasting bedraagt, in welk geval verrekening plaatsvindt over de totale oppervlakte.
- b. De verrekening, zoals bedoeld in lid a, ten gunste van de koper zal enkel geschieden, indien de koper daarom binnen drie maanden, nadat de koper door het Kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting, schriftelijk verzoekt.
- c. De verrekening, zoals bedoeld in lid a, geschiedt op basis van de bij de koop gehanteerde koopsom per m².

Artikel 2.9 Milieukundig bodemonderzoek

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de door de gemeente te verkopen onroerende zaak, wordt een in de koopovereenkomst nader aangegeven verkennend bodemonderzoek (conform de NEN-5740) verricht en/ of een adviesmemo door de gemeente opgesteld op basis van de reeds bekende bodemrapporten en/ of bodemkwaliteitskaart. In het adviesmemo wordt de toestand van de bodem omschreven en zal een verklaring worden opgenomen of de bodem op grond van de uitslag van het bodemonderzoek of bodemkwaliteitskaart geschikt is voor het voorgenomen gebruik van de onroerende zaak. De koper heeft recht op inzage van het rapport en/ of de adviesmemo.
- b. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem wordt niet verstaan: secundaire bouwstoffen, zoals eventuele puinlagen of andere funderingslagen en andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen en/of struiken, noch de aanwezigheid van andere omstandigheden die de draagkracht van de grond beïnvloeden.
- c. Het feit dat de bodem geschikt is voor de realisering van het voorgenomen gebruik van de onroerende zaak, biedt geen garantie dat de kwaliteit zodanig is dat deze zonder meer als schone grond kan worden getransporteerd naar andere percelen. Behoudens (schriftelijke) andersluidende afspraken dient de koper de bij de bouw vrijkomende grond op de locatie zelf te verwerken, dan wel deze op milieuhygiënische verantwoorde wijze, conform de geldende regelgeving, voor zijn rekening af te voeren c.q. te verwerken.
- d. De gemeente is niet aansprakelijk voor, en niet gehouden tot, sanering van na risico overgang gebleken verhoogde gehalten in de grond tenzij de koper aantoonst dat deze verhoogde gehalten reeds op het moment van de risico overgang in de onroerende zaak aanwezig was en ook onder de op dat moment geldende normen moest worden aangemerkt als een geval verhoogde gehalten van bodemverontreiniging met een urgentie om te saneren, alles behoudens het onder lid e bepaalde.
- e. De koper zal de gemeente niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad kunnen aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van verhoogde gehalten in de onroerende zaak, dan wel tot vergoeding van de kosten die de koper moet maken, als gevolg van een wijziging van het, ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst, voorgenomen gebruik van de onroerende zaak naar een meer gevoelige functie c.q. activiteit, waardoor (aanvullende) sanering noodzakelijk is.

Artikel 2.10 Ontbinding in geval van verontreiniging

Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte zou blijken van aanwezigheid van de in artikel 2.9 lid a van deze algemene voorwaarden vermelde stoffen van zodanige aard en zodanige hoeveelheid, dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de koper eenzijdig het recht de overeenkomst bij aangetekende brief aan Burgemeester en Wethouders te ontbinden en zal de onroerende zaak weer ter vrije beschikking van de gemeente komen.

Artikel 2.11 Faillissement en beslag

- a. Indien de koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling is verleend, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag wordt gelegd op zijn roerende en/of onroerende zaken en/of vorderingen, die koper (op een derde) heeft dan wel uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, onverminderd de bevoegdheden van de gemeente krachtens het bepaalde in artikel 2.13.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan.

Artikel 2.12 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als de koper staat genoemd, zijn deze ieder voor het geheel hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verbintenissen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 2.13 Boetebepaling

- a. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom.

- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behoudt de gemeente het recht schadevergoeding, welke de boete te boven gaat, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.
- c. Het in lid a van dit artikel bedoelde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld. In dat geval is de afzonderlijke boeteregeling van toepassing.

Artikel 2.14 Overdracht van rechten

Het is koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of eventuele met de koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Deze bepaling geldt als een beding met goederenrechtelijke werking zoals bedoeld in artikel 3:83 lid 2 BW.

Artikel 2.15 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen exclusief worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Zwolle.

Hoofdstuk 3 Bepalingen die uitdrukkelijk van kracht moeten worden verklaard

Titel 1 Algemene Bepaling

Artikel 3.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

Elk van de artikelen in dit hoofdstuk is slechts geldig, indien en voor zover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Titel 2 Bebouwing

Artikel 3.2 Bouwrijpe staat³

- a. De onroerende zaak wordt overgedragen in bouwrijpe staat.
- b. Onder "bouwrijpe staat" wordt verstaan:
 - grond, waar nodig opgehoogd tot een door de gemeente bepaald peil en ontdaan van opstallen, bomen, struiken, houtopstanden en funderingsresten;
 - grond waarvan de direct aangrenzende openbare gebieden geschikt zijn voor de aanleg van de hoofdleidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen. Alsmede met aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van vuilwater of overtollig hemelwater, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de koper (afhankelijk van de keuze van het – door of namens de gemeente aan te leggen – rioolstelsel).
- c. Voorts zal de onroerende zaak bereikbaar zijn vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming van de onroerende zaak verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen.
- d. De nutsvoorzieningen worden in opdracht van de koper door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Alle kosten komen voor rekening van de koper.

Artikel 3.3 Terugleverrecht

- a. Binnen één jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de koper gestart zijn met de bouw. Een start met de bouw is gemaakt indien een zaak is aangebracht op of in de onroerende zaak, die blijvend tot de gebouwde opstal(len) gaat behoren. Indien daartoe aanleiding bestaat kunnen Burgemeester en Wethouders deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen.
- b. Zolang geen start met de bouw is gemaakt, mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders vervreemden. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- c. Het bepaalde in lid b van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van art. 3:174 BW.
- d. De in lid b van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en een derde gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die derde verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde opstallen te bouwen.
- e. Het in dit artikel in lid d gestelde, geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.
- f. Indien de koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in lid a van dit artikel om binnen één jaar na datum van ondertekenen van de notariële akte met de bouw te starten, kan de gemeente vorderen dat de onroerende zaak aan de gemeente terug wordt overgedragen, zoveel mogelijk in de oorspronkelijke toestand, tegen betaling van de oorspronkelijke koopsom verminderd met tien procent schadevergoeding. Alle kosten en verschuldigde belastingen ter zake van de terugoverdracht zijn in dat geval voor rekening van de koper, zodat de gemeente vrij op naam krijgt teruggeleverd.

³ Voor uw project kan vanwege specifieke omstandigheden een andere, afwijkende definitie van bouwrijpe staat gelden. In de koopovereenkomst zal dan beschreven worden wat in uw geval onder bouwrijpe staat verstaan wordt.

Artikel 3.4 Bouwbepaling kavels

- a. Het is de koper niet toegestaan om op de verkochte onroerende zaak het aantal te stichten vierkante meters bruto vloeroppervlak (BVO) of het aantal te stichten woningen uit te breiden, boven de overeengekomen bebouwing, zonder dat door Burgemeester en Wethouders daarvoor uitdrukkelijk vooraf toestemming is verleend. Het verlenen van een vergunning kan nimmer worden beschouwd als het verlenen van deze toestemming.
- b. Aan de toestemming als bedoeld in lid a van dit artikel kunnen Burgemeester en Wethouders de voorwaarde verbinden dat de koper verplicht tot voldoening van een bedrag aan de gemeente, berekend op basis van het aantal meer te realiseren vierkante meters BVO, dan wel meer te realiseren aantal woningen, dan de in de notariële akte aangegeven bebouwing, tegen de alsdan geldende grondprijzen voor soortgelijke functies en/of toegelaten planologische gebruiksactiviteit. De koper dient schriftelijk een verzoek tot toestemming in bij Burgemeester en Wethouders.

Artikel 3.5 Functiebescherming kavels bestemd voor maatschappelijke voorzieningen

- a. De koper verplicht zich de op de verkochte onroerende zaak te stichten bebouwing uitsluitend te zullen gebruiken voor maatschappelijke voorzieningen. Het is de koper niet toegestaan om binnen 25 jaar na het ondertekenen van de notariële akte zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Burgemeester en Wethouders de te stichten bebouwing anders te gebruiken dan voor maatschappelijke voorzieningen.
- b. Aan de toestemming tot ander gebruik dan voor maatschappelijke voorzieningen, als bedoeld in lid a van dit artikel, kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden omtrent het te betalen bedrag aan de gemeente als gevolg van de meerwaarde van de onroerende zaak. De koper dient schriftelijk een verzoek tot toestemming in bij burgemeester en wethouders.
- c. Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over het te betalen bedrag als bedoeld in lid b van dit artikel, dan zal dit bedrag door drie deskundigen (waarvan de koper en de gemeente er ieder een aanwijzen, die gezamenlijk de derde aanwijzen) worden vastgesteld. De hiermee gemoeide kosten worden gelijk door de partijen gedeeld.

Titel 3 Woningen

Artikel 3.6 Functiebescherming kavels bestemd voor sociale huurwoningen^{4 5}

- a. De koper verplicht zich de op de verkochte onroerende zaak te stichten woning(en) uitsluitend te zullen gebruiken als sociale huurwoningen. Het is de koper niet toegestaan om binnen 25 jaar na het ondertekenen van de notariële akte zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders de te stichten woning(en) anders te gebruiken dan als sociale huurwoning(en).
- b. De verkoop van de sociale huurwoningen is toegestaan in het geval koper een schriftelijk gemotiveerd verzoek tot verkoop van de sociale huurwoningen heeft ingediend en voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. de omvang van de doelgroep voor sociale huurwoningen in Zwolle, in relatie tot de stedelijke voorraad in deze, laat de verkoop toe
 2. de sociale samenhang en de leefbaarheid in de buurt of wijk laat de verkoop toe
 3. er afspraken zijn tussen de gemeente en de koper over de investeringen in de stad door de koper.Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over het al dan niet voldoen aan de bovenbedoelde voorwaarden, zal door partijen een onafhankelijke deskundige ingeschakeld worden, die een bindend advies geeft. De hiermee gemoeide kosten worden gelijk door partijen gedeeld.

Artikel 3.7 Toegangspaden

De koper verleent medewerking om bij het passeren van de notariële akte alle noodzakelijke rechten te vestigen om het gebruik van zij- en achterpaden voor de toegang van de secundaire ingang van de woningen overeenkomstig een bij de koopovereenkomst gevoegde tekening te waarborgen.

⁴ woningen die tijdelijk boven de huursubsidiiegrens verhuurd worden in verband met het inkomen van de huurder dienen na mutatie wederom als sociale huurwoning te worden verhuurd.

⁵ de in dit artikel genoemde termijn met inachtneming van de Infographic zoals door Burgemeester en Wethouders van Zwolle vastgesteld.

Titel 4 Bedrijven

Artikel 3.8 Verbod tot verkoop van goederen, waren of diensten aan de consument

- a. Het is de koper verboden de onroerende zaak en/of de daarop staande of te stichten bebouwing te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij levering van goederen, waren of diensten direct aan de consument plaatsvindt.
- b. Bij overtreding van het onder lid a van dit artikel bedoelde verbod zal de koper een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 5.000,00 voor elke week, waarin bedoelde levering aan de consument plaatsvindt of op enigerlei wijze geconstateerd wordt, dit nadat de koper terzake van de overtreding door Burgemeester en Wethouders bij aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld en hem een redelijke termijn is geboden om publiekelijk bekend te maken, dat géén verkoop meer aan de consument zal plaatsvinden.

Artikel 3.9 Erfafscheiding

De koper verplicht zich tegenover de gemeente de onroerende zaak voor zijn rekening af te scheiden en afgescheiden te houden met een deugdelijke, niet ontsierende afscheiding.

Titel 5 Algemeen

Artikel 3.10 Gedoogplicht voorzieningen openbaar nut

- a. Koper is verplicht te gedogen, dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden.
- b. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
- c. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, hebben, herstellen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed.
- d. De koper is verplicht, voorzover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten, die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel, welke Burgemeester en Wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
- e. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Artikel 3.11 Opstalrecht voor nutsvoorzieningen

- a. Op de in artikel 1.3 genoemde tekening aangeduide gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven natuurlijk of rechtspersoon (opstaller) wordt bij notariële akte gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben of te verkrijgen in de onroerende zaak. Een en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals die gebruikelijk zijn voor de vestiging van opstalrechten voor nutsvoorzieningen. De opstaller behoudt zich het recht voor om de nutsvoorzieningen te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag worden aangebracht, ontgroningen mogen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken mogen worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling zal worden verleend.
- c. In de koopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

Artikel 3.12 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

Ten behoeve en ten laste van de op de onroerende zaak te stichten opstallen en ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst te vermelden naastgelegen onroerende zaak, worden –voorzover nodig– door de betreffende notaris in de akte van levering gevestigd en aangenomen, als zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren/ drainagesystemen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen.

Artikel 3.13 Slootkanten

Het is de koper bekend dat de onroerende zaak grenst aan een sloot, stroom of andere watergang en dat daar de regelgeving van het betreffende waterschap van toepassing is. Koper is voor zijn rekening en risico verplicht om aan de regelgeving van het betreffende waterschap te voldoen.

Artikel 3.14 Ontbindende voorwaarde van financiering

- a. De koper kan de koopovereenkomst ontbinden indien de koper vóór de in de koopovereenkomst genoemde datum geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de verkochte onroerende zaak, en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de koper binnen twee weken na de in lid a van dit artikel bedoelde datum de ontbinding van de koopovereenkomst bij aangetekende brief aan Burgemeester en Wethouders in te roepen en aan de gemeente bekend te maken. De mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden. Onder goed gedocumenteerd wordt verstaan de afwijzing van tenminste twee in Nederland gevestigde, niet aan elkaar gelieerde financiële instellingen, waaruit blijkt dat de koper voor het realiseren van de beoogde opstal(len) geen lening als bedoeld in het vorige lid wordt verstrekt.

Artikel 3.15 Kettingbeding

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde) artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, 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 of verlening van zakelijk recht op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete waarvan de hoogte in de koopovereenkomst is vastgelegd, ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als onder lid a van dit artikel bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a van dit artikel bedoelde artikelen, als de in lid a van dit artikel en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 3.16 Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst als kwalitatieve verplichting aangewezen artikelen blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen. Aangezien van de koopovereenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 BW.

