ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN ONROERENDE ZAKEN GEMEENTE HAARLEM 2020

Vastgesteld in de vergadering van het College van Burgemeester en wethouders d.d. 17 december 2019 nr 2019/813237

Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Haarlem 2020

Inhoudsopgave Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende zaken van de Gemeente Haarlem 2020

Inleiding

Hoofdstuk I Algemeen

Artikel 1.1 Definities
Artikel 1.2 Geldigheid
Artikel 1.3 Totstandkoming Koopovereenkomst
Artikel 1.4 Hoofdelijkheid/Ondeelbaarheid
Artikel 1.5 Overdracht van rechten
Artikel 1.6 Faillissement, surséance en beslag
Artikel 1.7 Ingebrekestelling en verzuim
Artikel 1.8 Boetebepaling
Artikel 1.9 Vrij tekening publiekrechtelijke bevoegdheden
Artikel 1.10 Integriteit
Artikel 1.11 Woonplaatskeuze
Artikel 1.12 Geschillenregeling, toepasselijk recht
Artikel 1.13 Termijnen

Hoofdstuk II Algemene Bepalingen voor Koop

Artikel 2.1 Uitgiftetekening en Over en ondermaat
Artikel 2.2 Koopprijs
Artikel 2.3 Zekerheidsstelling
Artikel 2.4 Ligging en omvang
Artikel 2.5 Kosten en belastingen
Artikel 2.6 Juridische Levering
Artikel 2.7 Feitelijke Levering
Artikel 2.8 Overdracht van aanspraken van de Gemeente
Artikel 2.9 Beschadiging en verzekering
Artikel 2.10 Betaling van de Koopprijs
Artikel 2.11 Gedoogplicht
Artikel 2.12 Beoogd gebruik
Artikel 2.13 Kettingbeding en derdenbeding
Artikel 2.14 Kwalitatieve verplichtingen
Artikel 2.15 Informatie en onderzoek plicht

Hoofdstuk III Bijzondere bepalingen voor Koop

Artikel 3.1 Bebouwing/bouwplicht
Artikel 3.2 Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht
Artikel 3.3 Verplichting tot zelfbewoning
Artikel 3.4 Parkeerplaatsen: aanleg, instandhouding en verbod doorverkoop
Artikel 3.5 ABC bepaling
Artikel 3.6 Selectiecriteria eindgebruikers
Artikel 3.7 Anti-speculatiebeding
Artikel 3.8 Verbod gebruik Verkochte t.b.v. detailhandel
Artikel 3.9 Ontbindingsmogelijkheid omgevingsvergunning bouwen
Artikel 3.10 Ontbindingsmogelijkheid financiering
Artikel 3.11 Grondwaterhuishouding
Artikel 3.12 Aansluiting openbare (nuts) voorziening (bij realiseren bouwplan)
Artikel 3.13 Overdracht in huidige staat
Artikel 3.14 Overdracht in bouwrijpe staat
Artikel 3.15 Functiebescherming sociale en middel dure huur- en koopwoningen

Artikel 3.16 Toebetalen bij toename bruto vloeroppervlak
Artikel 3.17 Toebetalen bij bestemmingswijziging
Artikel 3.18 Asbest
Artikel 3.19 Concernbeding
Artikel 3.20 Clausule m.b.t. gebruik

Inleiding

In dit document vindt u de Algemene Verkoopvoorwaarden voor onroerende zaken 2020 van de gemeente Haarlem.
Indien u een onroerende zaak koopt van de gemeente, sluit u een koopovereenkomst met de gemeente. De koopovereenkomst bevat de specifieke afspraken over de koop, zoals een omschrijving van de onroerende zaak en de prijs. Daarnaast zijn er bij de koop van een onroerende zaak artikelen uit deze algemene voorwaarden van toepassing.

Bij elke koopovereenkomst zijn in principe de hoofdstukken 1 en 2 van toepassing.
Daarnaast kunnen een of meer specifieke artikelen uit hoofdstuk 3 van toepassing worden verklaard.
Overigens kunnen in de koopovereenkomst ook bepaalde artikelen uit de hoofdstukken 1 en 2 worden uitgezonderd, of aangevuld. In de koopovereenkomst wordt precies aangegeven welke hoofdstukken en artikelen uit deze voorwaarden voor u gelden.

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

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

Mocht u over deze algemene voorwaarden nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Vastgoed via telefoonnummer ……...

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1.1 Definities

De in dit artikel gedefinieerde en alfabetisch gerangschikte begrippen worden in de tekst van deze Algemene Verkoopvoorwaarden met een hoofdletter geschreven:

AVV 2020: Deze bepalingen van de gemeente Haarlem zoals op……2019 vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke verkoopovereenkomsten.

Bankgarantie: Een onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie, afgegeven door een in Nederland gevestigde bank in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht die te goeder naam en faam bekend staat, die de bank verplicht om op eerste afroep van de gemeente het bedrag uit te keren waarvoor de garantie is gesteld.

Bestemmingsplan: Het bestemmingsplan dat voor het betreffende gebied is of wordt vastgesteld, bestaande uit de plankaart en voorschriften alsmede de toelichting op dat bestemmingsplan en het eventueel bij het bestemmingsplan behorende toetsingsplan.

BIO Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten en beleidslijn, zoals door….. vastgesteld op…..

BW: Burgerlijk Wetboek

BVO: De bruto-vloeroppervlakte, zoals gedefinieerd in NEN 2580, met dien verstande dat de bruto-vloeroppervlakte die benodigd is voor technische installaties wordt gefixeerd op 3,5% van de totale bruto vloeroppervlakte van het te realiseren bouwdeel en niet wordt meegerekend bij de grondprijsberekening, onder voorwaarde dat de technische ruimten in het ontwerp worden geïntegreerd in de hoofd bebouwingsmassa en niet als afzonderlijk bouwdeel zijn te herkennen. Voor de grondprijsberekening blijft de oppervlakte van parkeergarages eveneens buiten beschouwing, ook indien dat parkeergarages betreft die niet rechtstreeks in verbinding staan met de buitenlucht. Voor de berekening van het aantal vierkante meters BVO wordt door een onafhankelijke derde partij een meetbrief opgesteld.

Feitelijke Levering: De feitelijke terbeschikkingstelling van de verkochte onroerende zaak als bedoeld in artikel 7:9 BW.

Gemeente: De gemeente Haarlem

Ingebrekestelling: Een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.

Integriteitsrisico:

a) het door Koper verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
b) het feit dat tegen de Koper strafvervolging is ingesteld;
c) het door de Koper niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

Juridische Levering: De juridische levering, zijnde het vervullen van de voor eigendomsoverdracht vereiste formaliteiten als bedoeld in artikel 3:89 BW (ondertekening van de notariële akte en inschrijving daarvan in de openbare registers).

Koopovereenkomst: De op schrift gestelde, tot levering verplichtende en door partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop van één of meer onroerende zaken met het daarin van toepassing verklaarde deel van de Algemene Verkoopvoorwaarden.

Koopprijs: De overeengekomen prijs voor de verkochte onroerende zaak, zoals vermeld in de koopovereenkomst.

Koper: De (rechts)persoon die als zodanig vermeld staat in de koopovereenkomst, ook in enkelvoud aangeduid als sprake is van meerdere kopers.

Notariële Akte: De voor eigendomsoverdracht vereiste, door de notaris op schrift gestelde akte van levering.

Omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen van een bouwwerk krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Onherroepelijke Omgevingsvergunning: Een omgevingsvergunning die geen voorwerp meer is of kan zijn van een bezwaar- of hoger beroepsprocedure bij het betrokken bestuursorgaan respectievelijk de bestuursrechter

Partijen/Partij De Gemeente en de Koper/De Gemeente of de Koper

Raad De gemeenteraad van de gemeente Haarlem

Verkochte: Het perceel dan wel de percelen grond, inclusief eventuele opstallen, of opstallen, zoals nader aangeduid in de koopovereenkomst, die het voorwerp van de koopovereenkomst vormen

Wettelijke Rente: De rente zoals bepaald in artikel 6:119 BW bij consumententransacties en 6:119a BW bij handelstransacties

Artikel 1.2 Geldigheid

1. Deze AVV 2020 behoren bij iedere Koopovereenkomst voor een onroerende zaak tussen de Gemeente en haar wederpartij(en) waarin ze van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.

2. Van deze AVV 2020 kan worden afgeweken en/of kunnen nadere bepalingen in de Koopovereenkomst worden opgenomen.

3. Deze AVV 2020 zijn vastgesteld bij besluit van het College van *** 2020 en kunnen worden aangehaald als 'Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020'.

Artikel 1.3 Totstandkoming Koopovereenkomst

1. De Koopovereenkomst komt niet eerder tot stand nádat door of namens het College tot de verkoop is besloten.
   Het College kan dit besluit ter voorafgaande goedkeuring voorleggen aan Commissie en eventueel de Raad.
   Het besluit van het College geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van de Koopovereenkomst.

2. Indien het in het vorige lid genoemde besluit niet is genomen door of namens het College, komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen Partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

3. Indien het College anders dan door toedoen van Koper niet tot verkoop besluit, zal de waarborgsom als bedoeld in artikel 2.3 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden worden terugbetaald.

Artikel 1.4 Hoofdelijkheid/ondeelbaarheid

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

Artikel 1.5 Overdracht van rechten

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

2. Koper verbeurt voor iedere niet-nakoming van de verplichtingen in dit artikel na ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete als bedoeld in artikel 1.8 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden.

Artikel 1.6 Faillissement, surseance en beslag

Indien vóór het verlijden van de Notariële Akte:

a. Koper in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen;
b. executoriaal beslag wordt gelegd op roerende en/of onroerende zaken van Koper en/of vorderingen, die Koper (op een derde) heeft dan wel uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen;
c. gerechtelijke schuldsanering van Koper is aangevraagd; of
d. sprake is van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap van Koper;

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

Artikel 1.7 Ingebrekestelling en verzuim

1. Een Partij is in verzuim wanneer de schuldenaar in gebreke wordt gesteld middels een schriftelijke aanmaning waarbij een termijn van veertien dagen wordt gesteld voor de nakoming, en nakoming binnen die termijn uitblijft.

2. Wanneer een Partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden. Indien een boete verschuldigd wordt als bedoeld in artikel 1.8 van deze verkoopvoorwaarden, wordt deze niet in mindering gebracht op de schade.

3. Een Ingebrekestelling is niet nodig indien een voor de nakoming gestelde datum is bepaald en nakoming uiterlijk op die datum uitblijft. Het verzuim treedt in dat geval in met ingang van de daaropvolgende dag. Voorts is een Ingebrekestelling niet vereist indien de verbintenis voortvloeit uit onrechtmatige daad of schadevergoeding en die verbintenis niet terstond wordt nagekomen, of indien uit een mededeling van de Partij die in verzuim is moet worden afgeleid dat deze niet (tijdig) zal nakomen.

Artikel 1.8 Boetebepaling

1. Indien de Koper in verzuim is ter zake van enige verplichting uit hoofde van de Koopovereenkomst (en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze AVV 2020, verbeurt Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete, te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.

2. De boete bedraagt, zulks ter keuze van de Gemeente:
   a. tien procent van de Koopprijs exclusief btw, met dien verstande dat de boete op een minimum bedrag wordt gesteld zoals aangegeven in de Koopovereenkomst; dan wel
   b. een in de Koopovereenkomst aangegeven bedrag exclusief btw voor elke niet of niet volledige nakoming of een gelijk bedrag per dag dat deze niet of niet volledige nakoming voortduurt.

3. De in het tweede lid, onder a en b, bedoelde boete wordt vanaf de datum van eigendomsoverdracht aan Koper per kalenderjaar steeds verhoogd door indexering conform de consumenten prijsindex alle huishoudens zoals vastgesteld door het CBS, dan wel - indien voormeld prijsindexcijfer vervalt - conform de daarvoor in de plaats tredende indexering.

4. Naast het gestelde in het eerste lid behoudt de Gemeente het recht om bij niet- of niet volledige nakoming van enige verplichting op grond van deze AVV 2020 en de Koopovereenkomst alsnog nakoming, schadevergoeding en de kosten van verhaal te vorderen.

Artikel 1.9 Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden

1. De inhoud van deze Koopovereenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak.
   Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Koopovereenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Koper en/of door de Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.

2. Evenmin zal de inhoud van deze Koopovereenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voorzover deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Koopovereenkomst is overeengekomen, of op onderdelen daarvan wettelijk is vereist.
   Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Koopovereenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Koper en/of door de Koper ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 1.10 Integriteit

De Gemeente heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een Koopovereenkomst. Om te voorkomen dat de Gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule. Door ondertekening van de Koopovereenkomst verklaart de Koper met de navolgende integriteitsclausule in te stemmen.

1. Op deze Koopovereenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten 2017 (BIO) van de gemeente Haarlem van toepassing. De Koper verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van de Koopovereenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via het BIS (Bestuurlijk Informatiesysteem) digitaal ter beschikking wordt gesteld.
2. De Koper verklaart dat op het moment van het sluiten van deze Koopovereenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is.
3. De Koper verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan de Koper gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan de Koper indien zij:
   - direct of indirect leiding aan de Koper geven;
   - bij de uitvoering van de Koopovereenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
   - over de Koper zeggenschap hebben;
   - aan de Koper vermogen verschaffen;
   - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
   - of anderszins in een samenwerkingsverband tot de Koper staan;
4. De Koper verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de Koopovereenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het onder a en c van de definitie Integriteitsrisico zoals gedefinieerd in artikel 1.1.
5. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over de Koper om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de Koopovereenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.
6. De Koper zal de Gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra de Koper kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen de Koper of een aan de Koper gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.

7. De Koper meldt aan de Gemeente elke overname van de onderneming van de Koper en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).

8. De Gemeente heeft het recht om de Koper gedurende de looptijd van de Koopovereenkomst te screenen op het bestaan van een integriteitsrisico. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van de Koper nodig heeft, zal de Koper deze op eerste verzoek verlenen.

9. De Gemeente heeft het recht om de door de Koper bij de uitvoering van deze Koopovereenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico.
De Koper staat er voor in dat bij de uitvoering van deze Koopovereenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de Gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de Gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de Koper kan worden verlangd.

10. De kosten van de screening komen voor rekening van de Gemeente, tenzij de Koopovereenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.

11. De Gemeente kan de uitvoering van de Koopovereenkomst en elke andere overeenkomst tussen de Koper en de Gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
    - De Koper of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
    - De Koper of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
    - De Koper of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
    - Door de bevoegde autoriteiten strafvervolging tegen de Koper of een aan de Koper gelieerde partij is ingesteld;
    - De Koper niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
    - De Koper niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
    - Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat de Koopovereenkomst door de Koper mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
    - De Koper of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de Gemeente of een in opdracht van de Gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;

- ten aanzien van de Koper of een aan de Koper gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de Koopovereenkomst in redelijkheid niet van de Gemeente kan worden gevergd.

12. Alvorens de Gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de Gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van het geconstateerde Integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de Koper.

13. Indien de Gemeente de Koopovereenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de Koper onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist en zonder rechterlijke tussenkomst, jegens de Gemeente een boete ten bedrage van 20% van de Koopprijs, zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.
De Koper vrijwaart de Gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting.

Artikel 1.11 Woonplaatskeuze

1. Koper kiest woonplaats op het in de Koopovereenkomst daartoe aangegeven adres.

2. Indien Koper geen werkelijke of gekozen woon- of vestigingsadres in Nederland heeft, wordt hij geacht met betrekking tot de koop woonplaats te kiezen ten kantore van de in artikel 2.6 van deze AVV 2020 bedoelde notaris.

Artikel 1.12 Geschillenregeling, toepasselijk recht

1. Eventuele geschillen die ontstaan naar aanleiding van de Koopovereenkomst van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die geschillen die slechts door één van Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem. Voordat Partijen hiertoe overgaan proberen zij eerst met elkaar tot een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing te komen.

2. Op de Koopovereenkomst en deze AVV 2020 is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 1.13 Termijnen

Op alle in de Koopovereenkomst en deze AVV 2020 genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Hoofdstuk 2. Algemene Bepalingen voor Koop

Artikel 2.1 Uitgiftetekening en Over –en ondermaat

1. Van elke Koopovereenkomst maakt een uitgiftetekening (inclusief datum en nummer) deel uit, waarop onder meer het Verkochte met kadastrale aanduiding, de coördinaten en globale perceeloppervlakte staan aangegeven. De uitgiftetekening wordt voorafgaand aan de Juridische Levering definitief gemaakt.

2. Verschil tussen de werkelijke grootte van het Verkochte zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster en de grootte zoals die in de Koopovereenkomst en op de daar deel van uitmakende tekening is aangegeven, wordt niet verrekend.

Artikel 2.2 Koopprijs

1. De door Koper verschuldigde Koopprijs is vermeld in de Koopovereenkomst. Deze Koopprijs wordt bepaald met inachtneming van het gestelde in de op het moment van het sluiten van de Koopovereenkomst geldende Grondprijzennota van de Gemeente.

2. De Koopprijs is vastgesteld met het in de Koopovereenkomst genoemde prijspeil en zal tot het moment van Juridische Levering worden geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in derde en vierde lid van dit artikel.

3. De Koopprijs en alle overige geldbedragen genoemd in de Koopovereenkomst worden jaarlijks per 1 januari dan wel 1 juli geïndexeerd volgend op de datum waarop de Koopovereenkomst is ondertekend, aan de hand van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) in het Statistisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2006 (=100).

4. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening in het vervolg plaatsvinden aan het aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zo nodig na koppeling van de cijfers van de voorafgaande reeks. De koppeling geschiedt zoals door het CBS zal worden geadviseerd. Indien bovenbedoelde gegevens van het CBS geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de aanpassing volgens andere soortgelijke maatstaven worden berekend.

Artikel 2.3 Zekerheidstelling

1. Tot zekerheid van de nakoming door Koper van zijn verplichtingen uit de Koopovereenkomst dient Koper uiterlijk bij het ondertekenen van de Koopovereenkomst aan de Gemeente een waarborgsom van tien procent van de Koopprijs te voldoen. De waarborgsom houdt de Gemeente voor zichzelf en de waarborgsom wordt aangemerkt als aanbetaling op de Koopprijs. De hoogte van de waarborgsom kan, indien daar naar het oordeel van de Gemeente aanleiding toe is, door de Gemeente hoger dan genoemd percentage worden vastgesteld.

2. Koper stort de waarborgsom op het bankrekeningnummer van de Gemeente als vermeld in de Koopovereenkomst en onder vermelding van het in de Koopovereenkomst aangegeven kenmerk.

3. De waarborgsom, verminderd met eventueel verschuldigde boeten en Wettelijke Rente, wordt verrekend met de Koopprijs.

4. Indien Koper voor de Juridische Levering in staat van faillissement wordt verklaard, zal de waarborgsom van rechtswege als boete zijn verbeurd.

5. In plaats van een waarborgsom kan door Koper ook een Bankgarantie worden gesteld. Deze Bankgarantie dient alsdan (i) afgegeven te zijn door een in Nederland gevestigde bankinstelling met een vergunning in de zin van de Wet op financieel toezicht (dan wel een op enig moment daarvoor in de plaats tredende publiekrechtelijke regeling), (ii) onvoorwaardelijk te zijn en ten minste voort te duren tot één maand na de Juridische Levering én (iii) de clausule te bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Gemeente, ook ingeval Koper failliet wordt verklaard, het bedrag van de garantie aan de Gemeente zal uitkeren.

6. De in het vorige lid bedoelde Bankgarantie vervalt zodra Koper aan al zijn verplichtingen uit de Koopovereenkomst jegens de Gemeente heeft voldaan. De Bankgarantie zal alsdan door de Gemeente aan Koper worden geretourneerd

Artikel 2.4 Ligging en omvang

1. Koper verplicht zich, bij de aanvaarding van het Verkochte, te overtuigen van de (voorlopige grenzen) zoals die op de uitgiftetekening zijn aangegeven.

2. Op het moment dat de grenzen aanwijsbaar zijn werkt Koper mee aan de kadastrale aanwijzing van de definitieve grenzen die vervolgens gemeten worden door of namens het Kadaster.

Artikel 2.5 Kosten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen (verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting) met betrekking tot de Koopovereenkomst, de Feitelijke Levering en de Juridische Levering, waaronder begrepen de notariskosten en de kosten van de kadastrale meting cf. artikel 2.4, zijn, in geval van koop tegen kosten koper, voor rekening van Koper. In geval van koop vrij op naam zijn deze kosten voor rekening van de Gemeente.

2. Alle zakelijke lasten en belastingen die ter zake van het Verkochte worden geheven, komen vanaf de datum van ondertekening van de Notariële Akte voor rekening van Koper en worden verrekend bij Juridische Levering. Alle aansluitkosten voor nutsvoorzieningen, inclusief de eventuele extra aansluitkosten bij grootverbruik, zijn voor rekening van Koper.

Artikel 2.6 Juridische Levering

1. De Juridische Levering vindt plaats op het in de Koopovereenkomst aangegeven tijdstip. De Gemeente kan schriftelijk toestemming verlenen voor eerdere of latere Juridische Levering en kan aan de toestemming voorwaarden verbinden.

2. De keuze van de notaris ligt in geval van koop tegen kosten koper bij Koper. In geval van koop vrij op naam ligt de keuze van de notaris bij de Gemeente.

3. Voor de ondertekening van de Notariële Akte dienen de volledige Koopprijs, de bijbehorende kosten, rechten en belastingen als bedoeld in artikel 2.5 van deze AVV 2020 alsmede de Wettelijke Rente te zijn voldaan aan de in het tweede lid bedoelde notaris.

4. Indien de Koopprijs niet binnen de in het derde lid van dit artikel gestelde termijn wordt voldaan, is Koper in afwijking van artikel 1.7, eerste lid, van deze Algemene Verkoopvoorwaarden van rechtswege in verzuim en is over het niet betaalde gedeelte van die Koopprijs over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de Wettelijke Rente verschuldigd. De Gemeente is niet verplicht mee te werken aan de Juridische Levering voordat de Koopprijs en de daarover verschuldigde omzetbelasting en Wettelijke Rente zijn voldaan.

5. Het Verkochte komt voor risico van Koper zodra de Notariële Akte is ondertekend. Indien echter de Feitelijke Levering eerder plaatsvindt, gaat het risico op dat moment over.

6. In de Notariële Akte verleent de Gemeente aan Koper vrijwaring voor uitwinning door derden. De vrijwaring - en daarmee de aansprakelijkheid van de Gemeente - geldt niet indien het gaat om verplichtingen jegens derden die vatbaar zijn voor inschrijving en ten tijde van de koop zijn ingeschreven, om verplichtingen jegens derden die de Koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of over verplichtingen die door Koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.

7. Het Verkochte wordt overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan en vrij van pacht, huur en andere gebruiksrechten, met uitzondering van die lasten en beperkingen welke zijn opgenomen in de Koopovereenkomst en daarmee uitdrukkelijk door Koper zijn aanvaard.

8. De Gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom van het Verkochte over te dragen en dat eigendom wordt overgedragen welke niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is.

9. Indien Koper niet meewerkt aan Juridische Levering op de daarvoor vastgestelde datum en/of niet tijdig de overeengekomen Koopprijs voldoet, of niet voldoet aan zijn verplichting op grond van artikel 2.3 (zekerheidsstelling) is hij aan de Gemeente voor elke dag een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete verschuldigd van drie promille van de overeengekomen Koopprijs. De boete is echter pas verschuldigd als de Koper schriftelijk in gebreke is gesteld en gedurende 14 dagen nalatig blijft aan zijn verplichtingen te voldoen.

In dat geval behoudt de Gemeente het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst alsnog te ontbinden en aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten te vorderen. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.

Indien de Gemeente de Koopovereenkomst (alsnog) ontbindt, is genoemde boete van 3 promille per dag door Koper verschuldigd tot aan de dag van die ontbinding alsmede een boete van 10% van de Koopprijs exclusief btw. Genoemde boetes strekken niet in mindering op de schade of de kosten.

Indien sprake is van ontbinding als bedoeld in dit artikel en reeds Feitelijke Levering heeft plaatsgevonden, is Koper verplicht de afgeleverde zaak onverwijld weer in de macht van de Gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin deze zich bevond ten tijde van de Feitelijke Levering. Reeds betaalde gedeelten van de Koopprijs zullen worden gerestitueerd, echter met uitzondering van de waarborgsom als bedoeld in artikel 2.3 van deze AVV 2020, eventuele verrekening van schade die de Gemeente lijdt en eventuele boetes op grond van deze AVV 2020, en op voorwaarde dat Koper de afgeleverde zaak weer in de macht van de Gemeente heeft teruggebracht.

Artikel 2.7 Feitelijke Levering

1. De Feitelijke Levering van het Verkochte vindt plaats tegelijkertijd met de Juridische Levering. Tenzij in de Koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen, mag Koper het Verkochte dus pas in gebruik nemen na de Juridische Levering van het Verkochte.
   Een cf. de Koopovereenkomst eventuele eerdere ingebruikname kan tussen Partijen worden vastgelegd door middel van een proces-verbaal van schouw. Indien de wilsovereenstemming omtrent de Koopovereenkomst nog niet tot stand is gekomen door middel van een besluit daartoe door Burgemeester en wethouders is het risico dat de wilsovereenstemming niet tot stand komt voor Koper. Koper dient het Verkochte alsdan, voorzover mogelijk, in de oorspronkelijke toestand aan de Verkoper terug te leveren.

2. De Feitelijke Levering van het Verkochte zal plaatsvinden in de staat zoals aangegeven in de Koopovereenkomst.

3. De Gemeente verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot de datum van Juridische Levering of zoveel eerder als de Feitelijke Levering plaatsvindt.

Artikel 2.8 Overdracht van aanspraken van de Gemeente

1. Alle aanspraken die de Gemeente ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op Koper per het tijdstip van ondertekening van de Notariële Akte, tenzij de Feitelijke Levering op een eerder tijdstip plaatsvindt, in welk geval de overdracht van aanspraken per dat tijdstip plaatsvindt. De Gemeente is met betrekking tot het vorenstaande niet tot vrijwaring verplicht.

De Gemeente verplicht zich de bij haar bekende gegevens terzake aan Koper te verstrekken en machtigt Koper hierbij, voor zover nodig, deze levering van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van Koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

2. De Gemeente verplicht zich de haar bekende dienaangaande gegevens aan Koper te verstrekken. Koper zal eerst na de (Feitelijke) Levering van het Verkochte bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstellingen door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.
   De Gemeente is tevens verplicht - voor zover zij daarover beschikt - (garantie)bewijzen die met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.

Artikel 2.9 Beschadiging en verzekering

1. Indien het Verkochte voor het tijdstip van Juridische Levering wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de Gemeente verplicht Koper hiervan tijdig in kennis te stellen.

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

Artikel 2.10 Betaling van de Koopprijs

1. De betaling van de Koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris, bedoeld in artikel 2.6 van deze AVV 2020.

2. Koper is verplicht het verschuldigde aan de Gemeente te voldoen door creditering van de kwaliteitsrekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Notariële Akte, per valuta van die dag.

Artikel 2.11 Gedoogplicht

1. Koper is verplicht te dulden dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven het Verkochte is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven het Verkochte zal worden aangebracht en onderhouden. Indien de Gemeente dan wel een door de Gemeente aangewezen derde zulks verlangt, is Koper - daartoe tijdig aangezegd- verplicht te dulden en mee te werken dat ten laste van het Verkochte ter zake een erfdienstbaarheid dan wel een recht van opstal ten behoeve van de Gemeente dan wel van de betrokken derde zal worden gevestigd.

2. Koper is verplicht al hetgeen ingevolge het eerste lid van dit artikel is aangebracht, niet te beschadigen en bevestigd te laten.

3. Koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in het eerste lid, die de Gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.

4. Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in het eerste lid van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

5. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor door derden veroorzaakte schade die voortvloeit uit de in dit artikel vastgelegde gedoogplicht.

6. Artikel 2.14 van de AVV 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 2.12 Beoogd gebruik

1. Koper is gehouden het Verkochte te gebruiken overeenkomstig de bestemming die op basis van het ten tijde van verkoop geldende Bestemmingsplan dan wel ontwerpbestemmingsplan is toegestaan, tenzij op een later tijdstip de (ontwerp-)bestemming alsnog wordt gewijzigd. In dat geval is het gebruik volgens de nieuwe bestemming geoorloofd.

2. De in het eerste lid omschreven gebruiksplicht laat onverlet het recht van Koper gebruik te maken van de ontheffingsmogelijkheden waarin de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of enige andere wettelijke bepaling voorziet of op enig moment zal voorzien.

3. De Gemeente staat niet in voor andere eigenschappen dan die op basis van de bestemming van het Verkochte voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan Koper kenbaar zijn op het moment van tot stand komen van de Koopovereenkomst.

Artikel 2.13 Kettingbeding en derdenbeding

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe aangewezen artikelen in de Koopovereenkomst en de AVV 2020, bij de Juridische Levering van (een gedeelte van) het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de Notariële Akte woordelijk op te nemen.

2. Op gelijke wijze als in het eerste lid bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze de verplichtingen van het eerste lid van dit artikel zal opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

3. Indien Koper handelt in strijd met het voorgaande, verbeurt hij zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van tien procent van de Koopprijs met een minimum van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro).

Artikel 2.14 Kwalitatieve verplichtingen

1. De in de Koopovereenkomst en de AVV 2020 daartoe aangewezen artikelen blijven rusten op het Verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene die het Verkochte onder bijzondere titel zal verkrijgen. Daarbij wordt bepaald dat degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn.

2. De in het eerste lid bedoelde verplichtingen zullen overeenkomstig artikel 6:252, tweede lid, BW als kwalitatieve verplichting worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

3. Indien Koper handelt in strijd met het voorgaande, verbeurt hij zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van tien procent van de Koopprijs met een minimum van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro).

Artikel 2.15 Informatie- en onderzoek plicht

Onverminderd het overigens in de Koopovereenkomst bepaalde, staat de Gemeente er voor in aan Koper met betrekking met betrekking tot het Verkochte de informatie te hebben verstrekt die door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht, alles onverminderd Kopers eigen onderzoek plicht.

Hoofdstuk 3 Bijzondere bepalingen voor Koop

Artikel 3.1 Bebouwing/Bouwplicht

1. Koper is verplicht het Verkochte te be/verbouwen met/tot de in de Koopovereenkomst aangegeven bestemming.
   Binnen een half jaar na de Juridische Levering dient met de bouw/verbouw gestart te worden. Binnen 3 jaar na de Juridische Levering moet vervolgens de te stichten bebouwing/ de verbouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; zonodig kan deze termijn nog door de Gemeente worden verlengd op basis van een door Koper schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek. Koper doet binnen twee weken na oplevering van de be/verbouwing per aangetekende brief melding daarvan aan de Gemeente.

2. Zolang niet is voldaan aan de verplichting van lid 1 mag Koper het Verkochte niet zonder toestemming van de Gemeente in juridische of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming vereist.

3. Het bepaalde in lid 2 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
   Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoel in artikel 3:174 BW;
   Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3: 268 BW.

4. Bij niet nakoming van het bepaalde in lid 2 is Koper aan de Gemeente zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 500.000,-, onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

5. De in het tweede lid van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van het Verkochte geschiedt ter uitvoering van een tussen Koper en één of meer derden gesloten koop- aannemingsovereenkomsten, waarbij Koper zich tegenover die derde(n) verplicht de in de Koopovereenkomst genoemde bebouwing te bouwen.

6. Indien na verloop van de in lid 1 genoemde termijn van 3 jaar de (ver) bouw wel is gestart maar nog geen 50% van de door de Gemeente als reëel geschatte bouwtijd is verlopen is Koper aan de Gemeente een boete verschuldigd ter grootte van 10% van de Koopsom, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en schadevergoeding te vorderen.

7. Indien na verloop van de in lid 1 genoemde termijn van 3 jaar de bouw of verbouw is gestart en meer dan 50% van de (ver)bouw gereed is, verleent de Gemeente uitstel van de bouwplicht voor de periode van de door de Gemeente als reëel geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing.
   Indien na afloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de be- of verbouwing moet geschieden, is Koper aan de Gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig lid 6, onverminderd het recht van de Gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

8. Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.2 Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht

1. Indien Koper niet tijdig voldoet aan zijn bouwplicht is Koper verplicht het Verkochte op eerste vordering van de Gemeente aan de Gemeente terug te verkopen, tegen de bij aankoop aan de Gemeente betaalde Koopprijs. Op deze Koopprijs zal in plaats van vergoeding van kosten schade en rente – behoudens vrijstelling- door de Gemeente 10% worden ingehouden en aan de Gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van de Gemeente kan worden gevorderd.
   Koper heeft in dit kader niet tijdig voldaan aan zijn bouwplicht indien niet binnen drie jaar na de Juridische Levering of binnen de conform lid 2 van artikel 3.1 (bouwplicht) verlengde termijn, de bebouwing/verbouwing voltooid of gebruiksklaar is.

2. Indien de Gemeente van dit recht van terugkoop gebruik maakt, zal de Gemeente tenminste een maand van tevoren daarvan mededeling doen middels aangetekende brief aan Koper en de eventuele hypothecaire schuldeisers. Koper is verplicht om onvoorwaardelijk aan terugkoop en terug levering aan de Gemeente mee te werken en zal daartoe de notaris in de notariële akte - inzake de oorspronkelijke verkoop door de Gemeente aan Koper- reeds machtigen om in die situatie namens Koper het Verkochte terug te leveren aan de Gemeente.

3. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van het Verkochte komen geheel voor rekening van Koper.

4. Koper is verplicht, binnen een door de Gemeente te bepalen termijn na de terug verkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van het Verkochte, bij gebreke waarvan dit door de Gemeente op kosten van Koper zal geschieden. Een eventuele vergoeding voor kosten van onderzoek, sanering en maatregelen inzake bodem -en grondwaterverontreiniging maakt deel uit van de door Koper te vergoeden kosten.

5. Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.3. Verplichting tot zelfbewoning

1. Indien het Verkochte (onder meer) een woonbestemming heeft is Koper, tenzij Koper een rechtspersoon of personenvennootschap is, verplicht de woning of het woonappartement zelf te bewonen hetgeen inhoudt dat:

   a. Koper verplicht is deze direct na gebruiksklare oplevering uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) als eigenaar gedurende vijf jaar te bewonen - waarbij één van de eigenaren in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven, danwel

   b. Koper verplicht is deze direct na gebruiksklare oplevering uitsluitend gedurende vijf jaar te laten bewonen door een familielid in de eerste graad (met zijn eventuele gezinsleden) waarbij dit familielid in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven.

2. Indien Koper het bepaalde in lid 1 van dit artikel niet nakomt is Koper, tenzij Koper een rechtspersoon of personenvennootschap is, op eerste aanzegging door de Gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,-. , onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen.

3. Indien Koper een rechtspersoon of personenvennootschap is, verplicht Koper zich in de met elke gegadigde voor een koopwoning of (woonappartement) te sluiten koopovereenkomst de volgende passage op te nemen:

   "De koper verplicht zich de woning of het woonappartement zelf te bewonen hetgeen inhoudt dat:

   a. koper verplicht is deze direct na gebruiksklare oplevering uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) als eigenaar gedurende vijf jaar te bewonen - waarbij één van de eigenaren in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven, danwel

   b. koper verplicht is deze direct na gebruiksklare oplevering uitsluitend gedurende vijf jaar te laten bewonen door een familielid in de eerste graad (met zijn eventuele gezinsleden) waarbij dit familielid in het bevolkingsregister op het adres van de woning moet zijn ingeschreven.

   c. Indien koper het bepaalde onder a of b niet nakomt is koper op eerste aanzegging door de Gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,-. "

   Indien Koper het in dit lid 3 bepaalde niet nakomt is Koper, op eerste aanzegging door de Gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,-. per woning, onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen.

4. De verplichting tot zelfbewoning is niet van toepassing en de boete in verband met het niet nakomen van deze verplichting is niet verschuldigd indien de woning wordt vervreemd krachtens een rechterlijk bevel als bedoeld in artikel 3:174 BW of wegens executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW of artikel 514 Rv.

5. Van de verplichting tot zelfbewoning kan door de Gemeente ontheffing worden verleend in de volgende gevallen:
   a. verandering van werkkring van de Koper/koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
   b. overlijden van de Koper/koper of dienst echtgeno(o)t(e) of partner;
   c. ontbinding van het huwelijk van de Koper/koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;

6. Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.4 Parkeerplaatsen: Aanleg, instandhouding en verbod separate verkoop

1. Indien in de Koopovereenkomst is bepaald dat Koper een conform de omgevingsvergunning bepaald aantal parkeerplaatsen op het Verkochte dient aan te leggen is Koper of diens rechtsopvolger tegenover de Gemeente verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de be/verbouwing voor zijn rekening en risico de van de openbare weg af met de auto toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen, in stand te houden en te gebruiken.
   Koper of zijn rechtsopvolger zal al datgene nalaten dat deze instandhouding en de toegankelijkheid van de parkeerplaatsen in gevaar brengt. Van deze bepaling kan uitsluitend worden afgeweken na schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.

2. Het is niet toegestaan de gerealiseerde parkeerplaatsen separaat van de woningen te (laten) vervreemden. Indien in de Koopovereenkomst is bepaald dat Koper op het Verkochte appartementen/woningen met bijbehorende parkeerplaatsen zal realiseren, dient elke gerealiseerde parkeerplaats in juridische zin aldus aan de woning/het woonappartement waarbij deze behoort te zijn verbonden, dat separate verkoop van parkeerplaatsen niet mogelijk is.

3. Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.5 ABC Bepaling

De Gemeente staat toe dat Koper haar rechten op Levering van het Verkochte overdraagt, eventueel voordat de bebouwing tot stand is gekomen, als deze overdracht geschiedt ter uitvoering van een tussen de Koper en (een) derde(n) gesloten koop-aannemingsovereenkomst te behoeve van de bouw van woningen en/of woonappartementen op het Verkochte, onder de voorwaarden dat:

a. In de tussen Koper en haar kopers te sluiten overeenkomsten de in de Koopovereenkomst daartoe aangewezen artikelen integraal worden opgenomen en
b. Koper zich tegenover de Gemeente garant stelt voor de bouw en de gestelde termijnen waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

Artikel 3.6 Selectiecriteria eindgebruikers

De Gemeente kan in de Koopovereenkomst selectiecriteria van toepassing verklaren waaraan de eindgebruikers (kopers en\of huurders) moeten voldoen.
Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.7 Anti-speculatiebeding

1. Indien de eigendom van het Verkochte binnen tien jaren na de datum van de Juridische levering overgaat en daarbij de waarde van het Verkochte hoger is dan het bedrag van het verkrijgen in eigendom van het Verkochte, betaalt de vervreemder een percentage van het verschil aan de Gemeente.
   In geval de eigendom van het Verkochte overgaat gedurende het eerste onderscheidenlijk het tweede, het derde, het vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste, negende of tiende jaar na de datum van de Juridische Levering, bedraagt dit percentage éénhonderd respectievelijk negentig, tachtig, zeventig, zestig, vijftig, veertig, dertig, twintig of tien procent.

2. Voor de toepassing van het eerste lid van dit artikel is de waarde van het Verkochte tenminste gelijk aan die van de tegenprestatie.

3a. Voor de toepassing van het eerste lid van dit artikel wordt het bedrag van de kosten van het in eigendom verkrijgen van het Verkochte vermeerderd met de aankoopkosten (ca 10% van de aankoopsom), gecorrigeerd voor indexering zie b, en de door de eigenaar aangebrachte voorzieningen welke volgens de Gemeente een toegevoegde waarde vertegenwoordigen.

3b. De indexering bedoeld onder a. geeft aan hoeveel het globale kwartaalindexcijfer van de bouwkosten van woningen (maandstatistiek bouwnijverheid van het Centraal Bureau voor de Statistiek), laatstelijk bekend op de datum van de overgang van de eigendom, uitmaakt van het globale indexcijfer over het kwartaal waarin de datum van de eerste bewoning valt.

4. Lid 1 geldt niet indien de eigendom overgaat krachtens:
a. de boedelmenging of erfrecht;
b. scheiding van een huwelijksgemeenschap of nalatenschap;
c. scheiding door verbreking van een duurzame relatie anders dan echtscheiding, mits hiervoor een samenlevingscontract kan worden overlegd.

5. Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.8 Verbod gebruik Verkochte t.b.v. detailhandel

1. Het is Koper verboden het Verkochte en/of de daarop aanwezige of te stichten bebouwing te gebruiken of te laten gebruiken voor handelsdoeleinden waarbij levering van goederen of waren direct aan de consument plaats vindt.

2. Bij overtreding van dit verbod zal Koper zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 10.000,- voor elke week waarin bedoelde overdracht aan de consument plaats vindt of geconstateerd wordt, dit nadat de Koper terzake van de overtreding door de Gemeente bij aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld.

3. Artikel 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.9 Ontbindingsmogelijkheid omgevingsvergunning voor bouwen

1. Koper heeft het recht om de Koopovereenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een daartoe in de Koopovereenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend.

2. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde zal Koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekende brief of deurwaardersexploot aan de Gemeente inroepen en bekend maken.

Artikel 3.10 Ontbindingsmogelijkheid financiering

1. Koper heeft het recht om de Koopovereenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een daartoe in de Koopovereenkomst aangegeven datum Koper geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van het Verkochte, en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing en\of te verrichten verbouwing.

2. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde zal Koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekende brief of deurwaardersexploot aan de Gemeente inroepen en bekend maken.

Artikel 3.11 Grondwaterhuishouding

1. De Koper zal op of nabij het Verkochte geen wijzigingen in de grondwaterstand en/of de grondwaterhuishouding brengen of doen brengen of aan derden gelegenheid geven tot het aanbrengen van zodanige wijzigingen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.

2. Deze toestemming wordt schriftelijk door Koper aan de Gemeente verzocht onder opgave van de plaats waar, de wijze waarop, de mate waarin en de periode gedurende welke verzoeker wijziging in de grondwaterstand of de grondwaterhuishouding wenst te brengen.

3. Koper licht de Gemeente in omtrent al die aspecten die door de Gemeente relevant worden geacht om een gefundeerde beslissing te kunnen nemen op gemeld verzoek.

4. De Gemeente is bevoegd bij het verlenen van toestemming daaraan voorwaarden te verbinden.

5. De in lid 4 bedoelde voorwaarden kunnen onder meer betrekking hebben op het houden van toezicht, de te gebruiken apparatuur, het treffen van voorzieningen ten behoeve van controle en van het voorkomen van schade en wat dies meer zij, alles voor rekening van Koper.

6. De Gemeente is te allen tijde bevoegd de verleende toestemming in te trekken en of/de daarbij gestelde voorwaarden aan te vullen of te wijzigen indien de voorwaarden door de Gemeente aan Koper gesteld niet stipt worden nageleefd of wanneer continuering van de toestemming en/of van de daarbij gestelde voorwaarden schade veroorzaakt aan of gevaar van schade oplevert voor personen of eigendommen van de Gemeente of van derden.

7. Aan de mondeling of schriftelijk gegeven aanwijzingen van degene die door de Gemeente is belast met het houden van toezicht, wordt meteen gevolg gegeven.

8. Het verlenen van toestemming, de daarbij gestelde voorwaarden, het geven van aanwijzingen, het intrekken van verleende toestemming of het wijzigen of aanvullen van de voorwaarden, een en ander als hierboven bepaald, laten onverkort:
   a. de verplichting van Koper en van anderen die wijziging brengen in de grondwaterstand of de grondwaterhuishouding schade ten gevolge van die wijziging aan personen of eigendommen van de Gemeente of van derden voorkomen;
   b. de aansprakelijkheid van de Koper en van vorenbedoelde anderen tegenover de Gemeente of derden, indien zodanige schade moest worden toegebracht.

9. De Gemeente is niet gehouden tot enige schadeloosstelling jegens Koper die, op of bij het Verkochte, water aan de bodem onttrekt, indien deze schade wordt veroorzaakt ten gevolge van dit artikel of de op grond hiervan verleende toestemming.
   Daarnaast wijst de Gemeente er op dat door gewijzigd duinwaterbeheer ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie, voor de eventuele gevolgen waarvan de Gemeente bij deze volledig door Koper wordt gevrijwaard.

10. Artikel 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.12 Aansluiting openbare (nuts)voorzieningen (bij realisering bouwplan)

1. De te realiseren woning(en), maatschappelijke voorzieningen en/of het commercieel onroerend goed dienen, in aanvulling op het daartoe in de Koopovereenkomst bepaalde, door Koper blijvend te worden aangesloten op het door of namens de Gemeente aangelegde rioleringsstelsel en op de overige openbare nutsvoorzieningen, welke door de betreffende nutsbedrijven worden aangelegd.
   Koper dient de aansluitingen tijdig aan te vragen bij de Gemeente (voor wat betreft de riolering) en de nutsbedrijven (voor wat betreft de overige openbare nutsvoorzieningen). Voorzover de aanleg van openbare nutsvoorzieningen plaats vindt in openbaar gebied, dient de aanvraag in overleg met de Gemeente te geschieden.

2. Alle aansluitkosten, daaronder in ieder geval begrepen de kosten van aanleg en de kosten voor verleggen, verplaatsen en herstel komen voor rekening van de Koper.

3. Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de nodige erfdienstbaarheden en opstalrechten indien de Gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.

4. Artikel 2.13 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.13 Overdracht in huidige staat

1. De Gemeente levert het Verkochte af in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van het verlijden van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt het Verkochte afgeleverd in de staat waarin deze zich bevindt op de datum van ingebruikneming.

2. In de Koopovereenkomst kan worden aangegeven dat de staat wordt vastgelegd in een door Partijen te maken omschrijving welke als bijlage bij de Koopovereenkomst wordt gevoegd en daarvan deel uit maakt.

Artikel 3. 14 Overdracht in Bouwrijpe staat

1. Verkoper levert het Verkochte af in bouwrijpe staat, in die zin dat het Verkochte als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 wordt aangemerkt.

2. In de Koopovereenkomst wordt aangegeven welke feitelijke werkzaamheden hiertoe door de Gemeente worden verricht,

Artikel 3.15 Functiebescherming sociale en middel dure huur- en koopwoningen

1. Koper c.q. zijn rechtsopvolger verplicht zich nadrukkelijk het in de Koopovereenkomst aangegeven percentage huur en of koopwoningen in de sector sociaal danwel middelduur te realiseren, met de daarbij behorende voorwaarden zoals aangeven in de Koopovereenkomst, en deze woningen ook uitsluitend te zullen en laten gebruiken als sociale of middel dure huur- of koopwoning.

2. Het is Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan om de te realiseren huur- of koopwoningen anders te (laten) gebruiken dan als sociale of middel dure huur- of koopwoningen.
   Aan deze toestemming als bedoeld in lid 1 kan de Gemeente voorwaarden verbinden omtrent de fasering van de omzetting en het te betalen bedrag aan de Gemeente als gevolg van de meerwaarde van het Verkochte als gevolg van deze omzetting.

3. De bepaling van de meerwaarde zal worden aangegeven in de Koopovereenkomst.

4. Deze bepaling geldt voor de periode zoals aangegeven in Koopovereenkomst.
   Partijen kunnen onder nader te bepalen (financiële) voorwaarden overeenkomen dat een kortere instandhoudingstermijn wordt gehanteerd.
   Dit dient expliciet schriftelijk te worden vastgelegd.

5. Op het niet nakomen van het bepaalde in lid 1 en/of 2 is Koper op eerste aanzegging door de Gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst aan de Gemeente een boete verschuldigd van €200.000,- per woning en onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen.

6. Artikel 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. In afwijking van artikel 2.13 lid 3 verbeurt de Koper in dit geval een onmiddellijk opeisbare boete van € 200.000,- per woning en onverminderd het recht van de Gemeente om schadevergoeding te vorderen.

Artikel 3.16 Toebetalen bij toename bruto vloeroppervlak

1. Bij het bepalen van de Koopprijs is uitgegaan van het in de Koopovereenkomst aangegeven te realiseren BVO. Indien op het Verkochte binnen tien jaar na Juridische Levering, een groter bruto vloeroppervlak, (gemeten overeenkomstig NEN 2580) wordt gerealiseerd, is Koper aan de Gemeente een meerprijs verschuldigd.

2. Koper is gehouden de Gemeente terstond te informeren zodra een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend voor een groter aantal vierkante meter bruto vloeroppervlak (BVO) dan het genoemde metrage in de Koopovereenkomst. Deze mededeling geschiedt bij aangetekende brief t.a.v. het college van Burgemeester en wethouders.

3. Koper zal de in het eerste lid van dit artikel bedoelde meerprijs aan de Gemeente betalen binnen twee maanden na een daartoe door de Gemeente toegezonden factuur.

4. De meerprijs is het verschil tussen de waarde van de gerealiseerde ontwikkeling en de in de Koopovereenkomst aangegeven koopprijs. De waarde van de gerealiseerde ontwikkeling is het groter aantal BVO vermenigvuldigd met residuele vierkante meter BVO prijs per functie. Als prijspeil geldt daarbij het jaar waarin de omgevingsvergunning is afgegeven.

5. Ingeval van niet-nakoming van de hiervoor vermelde verplichtingen, verbeurt Koper, en indien en voor zover er een zakelijk genotsrecht is gevestigd op het Verkochte (of enig deel daarvan), de zakelijk gerechtigde, zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is, een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,-) aan de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

6. Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

7. Koper en diens rechtsopvolger(s) kunnen geen rechten ontlenen aan het in dit artikel opgenomen beding voorzover door vermindering van BVO de (grond)waarde van het Verkochte lager wordt.

Artikel 3.17 Toebetalen bij bestemmingswijziging

1. Indien het Verkochte (of een gedeelte daarvan) binnen tien (10) jaar na Juridische Levering naar het oordeel van de Gemeente een hoogwaardiger bestemming krijgt dan de thans door Koper beoogde bestemming zoals is vastgelegd in de Koopovereenkomst en waarop de Koopprijs is gebaseerd, is Koper aan de Gemeente een meerprijs verschuldigd, tenzij het gaat om een groter bruto vloeroppervlak, waarvoor Koper op grond van het bepaalde in artikel 3.14 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden al een toebetaling verschuldigd is.

2. Koper is gehouden de Gemeente terstond te informeren zodra een bestemmingswijziging als hiervoor in het eerste lid bedoeld van (een gedeelte van) het Verkochte aan de orde is. Deze mededeling geschiedt bij aangetekende brief t.a.v. het college van Burgemeester en wethouders.

3. Koper zal de in het eerste lid van dit artikel bedoelde meerprijs/toebetaling aan de Gemeente betalen binnen twee maanden na een daartoe door de Gemeente toegezonden factuur.

4. De meerprijs is het verschil tussen de waarde van de hoogwaardiger bestemming en de in de Koopovereenkomst aangegeven Koopprijs. Als prijspeil geldt daarbij het jaar waarin de omgevingsvergunning is afgegeven

5. Ingeval van niet-nakoming van de hiervoor vermelde verplichtingen verbeurt Koper, en indien en voor zover er een zakelijk genotsrecht is gevestigd op het Verkochte (of enig deel daarvan), de zakelijk gerechtigde, aan de Gemeente zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is een onmiddellijk opeisbare boete van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,-), onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

6. Artikel 2.13 van de Algemene Voorkoopvoorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

7. Koper en diens rechtsopvolger (s) kunnen geen rechten ontlenen aan het in dit artikel opgenomen beding voor zover door functiewijziging de (grond) waarde van het Verkochte lager wordt.

Artikel 3.18 Asbest

1. De Gemeente heeft voor wat betreft de informatie-en onderzoek plicht omtrent de vraag of er sprake kan zijn van asbest in, op of aan het Verkochte, de in de Koopovereenkomst aangegeven onderzoeken verricht. Beide Partijen verklaren in het bezit te zijn van de aldaar genoemde rapporten en met de inhoud daarvan volledig op de hoogte te zijn.

2. Het is Koper bekend dat de inhoud van de in de Koopovereenkomst genoemde rapporten geen aanleiding heeft gegeven en onder geen voorwaarde alsnog zal geven de Koopprijs te verlagen.

3. Koper neemt het risico van de eventuele aanwezigheid van alle bekende en onbekende asbest en asbesthoudende materialen in of op het Verkochte van de Gemeente over en vrijwaart de Gemeente voor iedere vordering terzake.

4. Koper zal de Gemeente niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot verder onderzoek, sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van asbest c.q. asbesthoudende materialen in of op het Verkochte, dan wel tot vergoeding van kosten of schade ten gevolge van asbest c.q. asbesthoudende materialen.

5. Artikel 2.14 van de Algemene Voorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.

Artikel 3.19 Concernbeding

De Koper staat ervoor in dat de uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen tot een in de Koopovereenkomst bepaald bedrag, handelen of nalaten, eveneens zullen worden nageleefd of nagekomen door tot dezelfde ondernemingsgroep behorende of feitelijk of juridisch gelieerde vennootschappen, en daartoe is de Koopovereenkomst medeondertekend door de betreffende vennootschap(pen).

Artikel 3.20 Clausule m.b.t. bewoning

Koper is ermee bekend dat de Gemeente het Verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat de Gemeente derhalve Koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het Verkochte waarvan de Gemeente op de hoogte zou zijn geweest als het Verkochte door de Gemeente zelf zou zijn gebruikt. In verband hiermee zijn Partijen, in afwijking van artikel 2.15 van de AVV 2020 en artikel 7.1 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van Koper komen en dat hier bij de vaststelling van de Koopprijs rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart de Gemeente voor alle eventuele aanspraken van derden. Artikel 2.14 van de Algemene Voorwaarden 2020 is op dit artikel van toepassing.