

Algemene Verkoopvoorwaarden
Woningbouw
Gemeente Oss 2014

Versie 10-12-2013

HOOFDSTUK 1 DEFINITIES EN ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Geldigheid, inwerkingtreding en citeertitel

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente en haar koper waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
- b. Hoofdstuk 1 is helemaal van toepassing. Artikelen uit hoofdstuk 2 zijn van toepassing indien dit vermeld staat in de koopovereenkomst. In de koopovereenkomst kan hiervan worden afgeweken.
- c. Dit besluit treedt in werking op de dag volgende op die waarop het bekend is gemaakt.
- d. De algemene verkoopvoorwaarden kunnen aangehaald worden onder de titel "Algemene verkoopvoorwaarden woningbouw gemeente Oss 2014".

Artikel 2 Definities

Aflevering: feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak, zoals bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek.

Algemene verkoopvoorwaarden: de voorliggende schriftelijke voorwaarden van de gemeente Oss die van toepassing zijn op en deel uitmaken van de koopovereenkomsten waarbij de gemeente onroerende zaken verkoopt.

Bruikbare omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning:

- die onherroepelijk is of;
- waartegen een beroepsprocedure loopt en geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend of;
- waartegen een beroepsprocedure loopt en een verzoek om voorlopige voorziening is afgewezen.

Bouwplan: een uitgewerkt plan voor de bouw van bijvoorbeeld een huis. Dit plan wordt beoordeeld op basis van een programma van eisen dan wel stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Bouwrijpe staat: grond:

- waar nodig, opgehoogd met zand. Ophogen tot de voorgeschreven peilmaat. Een gesloten grondbalans is uitgesloten; en

- ontdaan van opstallen, bomen, struiken, houtopstanden en funderingsresten;
- waarvan de direct aangrenzende openbare gebieden geschikt zijn voor de aanleg van de hoofdleidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen; alsmede met
- aansluitingsmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater en vuil water en/of drainage, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de gemeente (tot aan de perceelgrens van koper) afhankelijk van de gemeentelijke keuze van het rioleringsstelsel;
- bereikbaar 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.

Burgemeester en wethouders:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss.

BW:

Burgerlijk Wetboek.

Gemeente:

de gemeente Oss.

Grond:

de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst.

Ingebrekestelling:

een schriftelijk verzoek tot nakoming van aangegane verplichtingen waarin een redelijke termijn is opgenomen.

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 afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder.

Koop:	de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen.
Koopovereenkomst:	de op schrift gestelde, tot levering verpflichtende en door partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop.
Koopsom:	de overeengekomen prijs voor de onroerende zaak, zoals vermeld in de koopovereenkomst, die is gebaseerd op het geldende grondprijzenbeleid. Deze prijs is exclusief alle kosten, rechten en belastingen.
Koper:	de (rechts)persoon/personen die als zodanig vermeld staat/staan in de koopovereenkomst.
Notariële akte:	de voor overdracht vereiste door de notaris op schrift gestelde en te passeren akte van levering.
Omgevingsvergunning:	De vergunning die is ingevoerd ter vervanging van de verschillende vergunningen voor wonen, ruimte en milieu. Dit zijn onder andere de bouwvergunning, milieuvergunning, gebruiksvergunning, aanlegvergunning en de kapvergunning. Een aanvraag omgevingsvergunning houdt tevens een verzoek in om te mogen afwijken van het bestemmingsplan (aanvraag om een vergunning voor een activiteit bedoeld in artikel 2.1 eerste lid sub c. Wabo).
Onroerende zaak:	de grond en/of de opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen waarbij deze algemene verkoopvoorwaarden behoren.
Opstallen:	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.
Partij:	de gemeente of de koper.
Partijen:	de gemeente en koper gezamenlijk.

Vervreemden:

juridische of economische eigendomsovergang, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur of pacht of anderszins in gebruik geven van de onroerende zaak.

Artikel 3 Tekening

Bij elke koopovereenkomst hoort een tekening (incl. nummer), waarop onder meer de over te dragen onroerende zaak met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven.

Artikel 4 Betaling koopsom en rente

- a. Voor de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom met rente en de eventueel daarover verschuldigde belasting, te zijn voldaan aan de gemeente of 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 5 lid a 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 5 lid a van deze algemene verkoopvoorwaarden tot aan de datum van ondertekening van de notariële akte, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, of in geval van een handelstransactie, artikel 6:119a BW, verschuldigd aan de gemeente.
- c. De koper is verplicht een rente te betalen over de koopsom vanaf de datum van ondertekening van de koopovereenkomst, tot en met de dag waarop de notariële akte wordt ondertekend. Het percentage van de rente, hiervoor vermeld, is gelijk aan de effectieve rente van langlopende leningen die door de N.V. Bank voor Nederlandse Gemeenten worden aangeboden (25 jaar rentevast, annuïtair – niet zijnde de rente waarbij staat vermeld: wederzijdse renteaanpassing om de 10 jaar -), zulks naar de toestand per de eerste van de maand van de ingangsdatum van de rente. Deze rente wordt - zonodig - naar beneden afgerond op een veelvoud van één tiende.

Artikel 5 Overdracht en aanvaarding

- a. De notariële akte wordt ondertekend binnen vier weken nadat het besluit van burgemeester en wethouders tot verkoop is gedateerd. De notariële akte dient te worden ondertekend bij een notaris, naar keuze van de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan.
- b. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom en de eventuele verschuldigde rente en belasting volledig zijn betaald en de notariële akte is ondertekend.
- c. Het risico van de verkochte onroerende zaak is vanaf het tijdstip van ondertekening van de notariële akte voor de koper. Bij eerdere ingebruikneming geldt het tijdstip van die eerdere ingebruikneming.

Artikel 6 Staat van aflevering

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij afgeleverd in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van die eerdere ingebruikneming.
- b. De gemeente is gehouden de onroerende zaak te leveren die:
 - onvoorwaardelijk is;
 - vrij is van huur of pacht of andere gebruiksrechten;
 - vrij is van beslagen en/of hypotheken;
 - vrij is van bijzondere lasten en beperkingen;
 - tenzij de koopovereenkomst anders vermeldt en door ondertekening daarvan door de koper uitdrukkelijk worden aanvaard en met de eigenschappen die voor de bestemming en het gebruik zoals omschreven in de koopovereenkomst nodig zijn.
- c. Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of voor hem geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen.
- d. De gemeente staat er voor in dat zij bevoegd is de eigendom van de onroerende zaak over te dragen.

Artikel 7 Eerdere ingebruikneming

- a. Het is de koper verboden de onroerende zaak in gebruik te nemen vóór de datum van de ondertekening van de notariële akte.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen aan de koper, op diens verzoek, schriftelijk toestemming verlenen van het bepaalde in lid a af te wijken en de onroerende zaak in gebruik te nemen vóór de datum van de ondertekening van de notariële akte. Aan deze toestemming kunnen burgemeester en wethouders (financiële) voorwaarden verbinden.
- c. Bij overtreding van het bepaalde in lid a, verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een onmiddellijke opeisbare boete van twintig procent van de koopsom.
- d. De ingebruikgeving/-neming kan op verzoek van één van de partijen worden vastgelegd door middel van een proces-verbaal van opname op kosten van verzoeker.

Artikel 8 Kosten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, de overdracht, de ingebruikneming en de aflevering van de onroerende zaak waaronder het opmaken van de notariële akte en de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle baten, lasten en belastingen die aan de onroerende zaak zijn verbonden komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van de ondertekening van de notariële akte of eerdere ingebruikneming, doch uiterlijk met ingang van 1 januari van het jaar volgende op het jaar waarin de eigendom is overgedragen of de koopsom is betaald, ongeacht op wiens naam de aanslag wordt opgelegd.

Artikel 9 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

- a. De koper verplicht zich bij de aanvaarding van de aan hem verkochte onroerende zaak te overtuigen van de grenzen zoals deze vanwege de gemeente, voor de datum van overdracht of ingebruikneming, zijn aangewezen.
- b. Bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen zal de koper met de gemeente overleg plegen omtrent controle van de situering daarvan binnen de aangewezen grenzen van de verkochte onroerende zaak.
- c. De grenzen worden slechts eenmaal op kosten van de gemeente aangewezen. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen.

Artikel 10 Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte van de verkochte onroerende zaak, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege de Dienst van het kadaster en de openbare registers (het Kadaster) en de grootte zoals die door de gemeente in de koopovereenkomst is aangegeven, wordt niet verrekend, tenzij het verschil groter is dan vijf procent per uitgeefbare kavel van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte.

Artikel 11 Milieukundig onderzoek; bodemverontreiniging

- a. In de koopovereenkomst staat een verkennend bodemonderzoek vermeld. In dit onderzoek wordt de toestand van de grond omschreven en hieruit blijkt dat er reden is om aan te nemen dat zich in de grond geen concentraties van gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen voor het milieu of de volksgezondheid bevinden, waardoor naar de huidige maatstaven de bodem geschikt is voor realisering van de daaraan gegeven bestemming. De koper heeft recht op inzage van het onderzoeksrapport.
- b. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte blijkt dat sanering noodzakelijk is, heeft de koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden, tenzij de koper dit zelf heeft veroorzaakt tijdens de eerdere ingebruikneming. De onroerende zaak zal terstond weer ter vrije beschikking van de gemeente komen.
- c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsresten, puin, of 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.
- d. Het feit dat de bodem geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming, 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 milieu hygiënische verantwoorde wijze, conform de regelgeving van het Besluit Bodemkwaliteit, voor zijn rekening af te voeren c.q. te verwerken.

- e. Koper dient archeologische vondsten terstond doch uiterlijk binnen 1 maand na constatering aan de gemeente schriftelijk te melden. Archeologische vondsten die geen wezenlijke zwaardere belasting vormen, zijn voor rekening en risico van koper.
- f. Indien er sprake is van een wezenlijke zwaardere belasting zullen partijen hierover in overleg treden om tot een oplossing te komen.

Artikel 12 Ontbindingsmogelijkheden gemeente

- a. De gemeente is bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is indien de koper (voltallig) vóór de datum van ondertekening van de notariële akte:
 - komt te overlijden of
 - in staat van faillissement wordt verklaard of aan hem surseance van betaling wordt verleend, of
 - gerechtelijke schuldsanering van de koper is aangevraagd, of
 - in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap, of
 - executoriaal beslag op de zaken en/of vermogensrechten van de koper wordt gelegd.
- b. Indien zich één van de situaties voordoet zoals bedoeld in lid a en er sprake is van eerdere ingebruikneming, dan is de koper verplicht de onroerende zaak onverwijld in de macht van de gemeente terug te brengen, in de staat waarin deze zich bevond ten tijde van de eerdere ingebruikneming.
- c. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs zullen worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten voortvloeiende uit de koopovereenkomst te boven gaan.

Artikel 13 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en dezelfde onroerende zaak meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als koper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 14 Boetebepaling

- a. Bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en/of 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 daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom, tenzij in een ander artikel een afzonderlijke boete is gesteld. De afzonderlijke boetebepaling is dan van toepassing.
- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behoudt de gemeente het recht om schadevergoeding 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. Naast de bedoelde boete in lid a van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze extra dag boete zal ten hoogste drie promille van de koopsom bedragen.
- d. Artikel 29 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

Artikel 15 Ontbindingsmogelijkheden partijen en koper

- a. In geval een bouwplicht (artikel 19) is overeengekomen, heeft iedere partij heeft
- b. het recht om de koopovereenkomst te ontbinden, indien de koper buiten toedoen van partijen niet binnen de termijn van artikel 19 kan beschikken over een omgevingsvergunning. De gemeente behoudt haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de koopovereenkomst.
- c. De koper kan de overeenkomst ontbinden indien koper niet binnen de termijn genoemd in artikel 5 aantoonbaar kan beschikken over een hypothecaire lening (onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities, nodig voor de financiering van de onroerende zaak en de daarop te stichten opstallen) of in het geval van artikel 11 onder b.
- d. Bij de vervulling van een ontbindende voorwaarde kan door iedere partij een beroep worden gedaan door binnen twee weken na de in lid a of b van dit artikel bedoelde datum de ontbinding van de koopovereenkomst bij aangetekende brief aan de andere partij in te roepen en aan de andere partij bekend te maken. Terzake van deze ontbinding is geen van de partijen gehouden tot vergoeding van de kosten en/of schade van de andere partij.

Artikel 16 Overdracht van rechten voor ondertekening notariële akte

- a. Het is koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders voor het ondertekenen van de notariële akte, rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of eventuele met de koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden aan derden.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 17 Informatieplicht

- a. De gemeente staat er voor in aan koper met betrekking tot de verkoop van de onroerende zaak alle informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van koper behoort te worden gebracht.
- b. Voor risico van koper komen de resultaten van onderzoek naar feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van de koper behoren.

HOOFDSTUK 2 BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD

Elk van de artikelen 18 tot en met 30 in dit hoofdstuk is slechts geldig, indien en voorzover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Artikel 18 Bouwrijpe staat

- a. De onroerende zaak wordt overgedragen in bouwrijpe staat. Bij vervroegde ingebruikneming wordt de onroerende zaak echter feitelijk ter beschikking gesteld in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
- b. Onder bouwrijpe staat wordt niet verstaan het aanleggen en het aansluiten van voorzieningen voor gas, water, elektriciteit en telecommunicatie.

Artikel 19 Bouwplicht en recht van terugkoop

- a. De koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig een door koper voorgelegd en door de gemeente goedgekeurd bouwplan.
- b. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat kunnen burgemeester en wethouders deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen.
- c. Zolang niet is voldaan aan de in lid b vermelde verplichting mag koper de onroerende zaak niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- d. Het bepaalde in lid c van dit artikel is niet van toepassing in geval van:

- overlijden van koper, tevens zijnde eindgebruiker, of één van zijn gezinsleden;
 - het bepaalde in artikel 23a ;
 - verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.
- e. Indien de koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in lid b van dit artikel, is de koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter grootte van 10% van de koopsom. Daarnaast is koper verplicht om, indien de gemeente dat vordert, mee te werken aan ontbinding van de koopovereenkomst en de wederoverdracht van de onroerende zaak aan de gemeente tegen de oorspronkelijke koopprijs, verminderd met 25 procent van de koopprijs als schadevergoeding. De kosten van de wederoverdracht zijn in dat geval voor rekening van koper, zodat de gemeente vrij op naam krijgt terug geleverd.

Artikel 20 Betaling bij aanpassing bouwplan

- a. Indien de koper (c.q. zijn rechtsopvolger(s)) binnen 10 jaar nadat de overdracht van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden, het bouwplan wenst te wijzigen, is de koper (c.q. zijn rechtsopvolger(s)) verplicht tot voldoening van het bedrag in lid b of c.
- b. Bij een groter aantal wooneenheden wordt het bedrag berekend op basis van het aantal meer te realiseren wooneenheden tegen de alsdan door de raad vastgestelde grondprijzen voor soortgelijke functies c.q. bestemmingen.
- c. Voor omzetting huurwoningen in koopwoningen is het bedrag dat moet worden bijbetaald het verschil tussen de toekomstige verkoopprijs van de grond en de verkoopprijs in de koopovereenkomst gekoppeld aan de CBS-index. Indien dit een negatief saldo betreft, keert de gemeente geen geld uit.
- d. Het bedrag dient aan de gemeente te worden voldaan binnen 30 dagen na dagtekening van de voor de uitbreiding verleende omgevingsvergunning.
- e. Artikel 28 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

Artikel 21 Voorbehoud verwerving

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 6, wordt de koopovereenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de gemeente de onroerende zaak vóór de in de koopovereenkomst aangegeven datum heeft verworven.
- b. Koper heeft geen recht op schadevergoeding ingeval blijkt dat de gemeente de onroerende zaak niet heeft verworven op de in lid a bedoelde datum.

Artikel 22 Aanleg parkeerplaats

- a. De koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing(en), voor zijn rekening een van de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeerplaats (bij elke bebouwing) aan te leggen en in stand te houden.
- b. Artikel 28 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

Artikel 23 Overdracht van rechten en verplichtingen via een ABC-constructie

- a. De gemeente staat toe dat de koper (ontwikkelaar/belegger) haar rechten en verplichtingen op de onroerende zaak (gedeeltelijk) overdraagt aan derde(n) met een koop-aannemingsovereenkomst op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen (zie artikel 19 onder c) , zodat het eigendom via een A.B.C-constructie wordt geleverd, onder de voorwaarde dat in de notariële akte alle bepalingen waaronder het eigendom van de onroerende zaak wordt overgedragen, worden opgenomen.
- b. Tevens kan de gemeente de voorwaarde stellen dat de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe de koper zich tegenover de hiervoor bedoelde derde(n) met een koop-aannemingsovereenkomst heeft verplicht.

Artikel 24 Achterpaden

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

Artikel 25 Erfafscheiding

De koper is verplicht de onroerende zaak voor zijn rekening af te scheiden en afgescheiden te houden van de openbare ruimte met een deugdelijke, niet ontsierende afscheiding en doet afstand van de bevoegdheid bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het BW, zodat de gemeente niet verplicht is bij te dragen in de kosten van afpalingstekens/erfafscheidingsen of deze op te richten.

Artikel 26 Gedoogplicht voorzieningen openbaar nut

- a. Koper is verplicht te gedogen, dat op, in, aan of boven de onroerende zaak voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen e.d.) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding terzake van het gedogen.
- b. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen zal door de gemeente plaatsvinden na overleg met koper. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
- c. De 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 lid a van dit artikel, die burgemeester en wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.

- d. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van koper dient te blijven zal door de gemeente, naar keuze van koper, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan de koper worden vergoed.
- 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.
- f. Artikel 29 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kwalitatieve verplichting zal gelden in iedere opvolgende overeenkomst.
- g. Indien de in lid a bedoelde voorzieningen ten tijde van de notariële akte reeds in de onroerende zaak aanwezig zijn of op dat moment bekend is waar de voorzieningen zullen worden aangebracht, zal op de bij de koopovereenkomst behorende tekening worden aangegeven waar die voorzieningen zich bevinden of zullen worden aangebracht.
- h. Op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak waar de in lid a bedoelde voorzieningen zich bevinden of zullen worden aangebracht mogen geen bouwwerken worden opgericht, mag geen gesloten wegdek worden aangebracht, mogen geen ontgrondingen worden verricht en mogen geen bomen of diepwortelende struiken worden geplant.

Artikel 27 Nutsvoorzieningen

- a. De nutsvoorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Koper dient hiertoe zelf tijdig contact op te nemen met de diverse nutsbedrijven. Alle aansluitkosten komen voor rekening van koper.
- b. Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van nodige erfdienstbaarheden en/of opstalrechten indien de gemeente en/of nutsbedrijven (opstaller) dat verzoeken. De opstaller behoudt zich het recht voor om de nutsvoorzieningen te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- c. Bij deze erfdienstbaarheden en/of opstalrechten 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, ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken mogen worden geplant.

Artikel 28 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 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 om de desbetreffende artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,-, 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 in lid a van dit artikel bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding dat de nieuwe eigenaar of de zakelijk gerechtigde zowel 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.
- c. De boete in lid a wordt jaarlijks aangepast aan de hand van het geldende consumentenprijsindexcijfer zoals die wordt bekend gemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek, doch zal nimmer minder bedragen dan het in lid a genoemde totaalbedrag. Voor de herziening zullen de tot de datum van herziening geldende bedragen worden vermenigvuldigd met een factor, welke wordt verkregen door het bovengenoemde prijsindexcijfer van de maand januari te delen door het prijsindexcijfer van de maand januari van een jaar daarvoor en deze factor af te ronden op drie decimalen.

Artikel 29 Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst 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.

Artikel 30 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 worden voorgelegd aan de bevoegde rechter, tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.