Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Emmen 2026

Vastgesteld bij besluit van college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Emmen d.d. [datum].

Inleiding

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

Als u een onroerende zaak koopt van de gemeente, sluit u een koopovereenkomst met de gemeente. De koopovereenkomst bevat specifieke afspraken over de koop, zoals een omschrijving van de aan te kopen onroerende zaak, de koopsom en waarvoor de zaak bestemd is. Daarnaast worden in de koopovereenkomst artikelen uit deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing verklaard. Bij elke koopovereenkomst waarin deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn verklaard gelden de hoofdstukken 1 en 2. Daarnaast zijn er vaak nog artikelen uit hoofdstuk 3 van toepassing. Ook kunnen in de koopovereenkomst artikelen worden uitgezonderd, gewijzigd of aangevuld. In de koopovereenkomst staat welke hoofdstukken en/of artikelen uit deze algemene verkoopvoorwaarden voor u gelden.

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

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

Inhoudsopgave

Inleiding 2
Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Emmen 5
Definities 5
Hoofdstuk 1 Algemene Bepalingen 7
1.1 Geldigheid 7
1.2 Inwerkingtreding 7
1.3 Titel 7
1.4 Definities 7
1.5 Tekening 7
1.6 Totstandkoming 7
1.7 Indexering 7
Hoofdstuk 2 Verkoopbepalingen 8
2.1 Geldigheid 8
2.2 Betaling koopsom 8
2.3 Waarborgsom of bankgarantie 8
2.4 Kosten, rechten en belastingen 8
2.5 Vergunningaanvraag en leveringsdatum 9
2.6 Juridische overdracht en risico-overgang 9
2.7 Staat van aflevering 9
2.8 Eerdere ingebruikneming 10
2.9 Perceelgrenzen en aanwijs 10
2.10 Over- en ondermaat 10
2.11 Milieukundig bodemonderzoek 10
2.12 Ontbinding in geval van verontreiniging 11
2.13 Gedoogplicht nutsvoorzieningen 11
2.14 Nakoming, boete en ontbinding 11
2.15 Faillissement, surséance van betaling, schuldsanering en beslag 12
2.16 Overdracht van rechten 12
2.17 Hoofdelijkheid 12
2.18 Toepasselijk recht en geschillenregeling 12
2.19 Algemene Termijnenwet 12
Hoofdstuk 3 Bepalingen die uitdrukkelijk van toepassing moeten worden verklaard 13
Titel 1 Algemene bepaling 13
3.1 Geldigheid 13
Titel 2 Bebouwing 13
3.2 Bouwrijpe staat 13
3.3 Bouwplicht en terugleverplicht bij niet nakoming bouwplicht 13
3.4 Bouwmaterialen en schade 14
3.5 Aanleg parkeerplaats 15
Titel 3 Woningen 15
3.6 Zelfbewoningsplicht 15

3.7 Anti-speculatiebeding 16
3.8 A-B-C-levering 17
Titel 4 Bedrijven 17
3.9 Verbod tot verkoop van goederen, waren of diensten aan de consument 17
3.10 Terreininrichtingsplan 17
3.11 Splitsingsverbod bedrijf en bedrijfswoning 18
Titel 5 Algemeen 18
3.12 Opstalrecht nutsvoorzieningen 18
3.13 Ontbindende voorwaarde verkrijgen omgevingsvergunning 18
3.14 Ontbindende voorwaarde verkrijgen financiering 18
3.15 BTW 19
3.16 Kettingbeding en derdenbeding 19
3.17 Kwalitatieve verplichting 19

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

Definities

Aanvraag omgevingsvergunning(en):
een aanvraag ingediend conform artikel 5.7 van de Omgevingswet en de daarbij behorende algemene maatregelen van bestuur.

Aflevering:
feitelijke ter beschikkingstelling van de onroerende zaak, zoals bedoeld in artikel 9 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (7:9 BW).

Algemene verkoopvoorwaarden:
de voorliggende schriftelijke voorwaarden van de gemeente Emmen die bestemd zijn om te gelden bij koopovereenkomsten waarbij de gemeente onroerende zaken verkoopt, vastgesteld op [datum].

Bouwmelding
een voor een bouwactiviteit vereiste melding op basis van artikel 5.1 lid 2 onder a van de Omgevingswet jo artikel 2.18 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Bouwplan
Het door of namens de koper opgestelde plan voor de realisatie van de opstal(len) op de onroerende zaak.

Bruto vloeroppervlak (BVO):
bruto vloeroppervlakte op basis van het NEN-blad 2580 van het Nederlands Normalisatie Instituut.

College:
het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Emmen.

BW:
Burgerlijk Wetboek.

Gemeente:
de gemeente Emmen.

Grond:
de tot de onroerende zaak behorende grond.

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

Ingebruikneming:
het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren, er objecten te plaatsen of er een afscheiding omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier niet onder.

Koopovereenkomst:
de overeenkomst van koop als bedoeld in artikel 7:1 BW, waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de koper zich verbindt om de koopsom te voldoen, waarop de van toepassing verklaarde bepalingen van de algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.

Koopsom:
de overeengekomen prijs voor de onroerende zaak, zoals vermeld in de koopovereenkomst, exclusief de daarover verschuldigde belastingen.

Koper:
de rechtspersoon of de natuurlijke persoon die als zodanig vermeld staat in de koopovereenkomst.

Notariële akte:
de voor overdracht van de onroerende zaak tussen Partijen opgemaakte notariële akte van levering.

Nutsvoorzieningen:
de aanwezige of in de toekomst door een nutsbedrijf te realiseren voorzieningen ten behoeve van:
- het opwekken, het transport, de verdeling en/of levering van elektriciteit, water, gas, warmte, informatie op basis van analoge en/of digitale signalen;
- het rioolafvoersysteem;
- de openbare verlichting;
- andere – als openbaar aan te merken – dienstverlening, die niet onder het vorenstaande is begrepen.

OW:
Omgevingswet.

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.

Onroerende zaak:
de grond en/of de opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen.

Opstallen:
de tot de onroerende zaak behorende gebouwen en werken.

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 de koper gezamenlijk.

Verkrijger:
de koper/afnemer van de projectmatig door de koper te ontwikkelen en te verkopen woning(en)/onroerende zaak.

Vervreemden:
economische of juridische eigendomsovergang, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur, pacht of anderszins in gebruik geven.

Wettelijke rente:
indien koper een rechtspersoon is of de overeenkomst aangaat handelend in de uitoefening van een bedrijf of beroep, de rente als bedoeld in artikel 6:119a jo 6:120 lid 2 BW.
Indien koper de overeenkomst als natuurlijk persoon aangaat, de rente als bedoeld in artikel 6:119 jo 6:120 lid 1 BW.

Hoofdstuk 1 Algemene Bepalingen

1.1 Geldigheid

a. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente Emmen en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
b. Het gehele hoofdstuk 1, het gehele hoofdstuk 2, maar uitsluitend die artikelen uit hoofdstuk 3, die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard gelden tussen partijen.
c. Van de algemene verkoopvoorwaarden kan worden afgeweken en/of kunnen nadere bepalingen in de koopovereenkomst worden opgenomen.

1.2 Inwerkingtreding

Deze algemene verkoopvoorwaarden treden op [datum] in werking.

1.3 Titel

De algemene verkoopvoorwaarden kunnen aangehaald worden onder de titel ‘Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Emmen 2026’.

1.4 Definities

De definities maken onlosmakelijk deel uit van deze algemene verkoopvoorwaarden.

1.5 Tekening

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

1.6 Totstandkoming

De koopovereenkomst komt tot stand en verkrijgt rechtskracht op de datum waarop deze door beide partijen is ondertekend.

1.7 Indexering

De boetes genoemd in de artikelen van de algemene verkoopvoorwaarden (prijspeil 2026) worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd, voor het eerst op 1 januari 2027, aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek in het Statistisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens. De geïndexeerde waarde kan niet lager uitvallen dan het voorgaande jaar.

Hoofdstuk 2 Verkoopbepalingen

2.1 Geldigheid

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

2.2 Betaling koopsom

a. De koper dient uiterlijk op de dag van ondertekening van de notariële akte de volledige koopsom te vermeerderen met de overige kosten, rechten, belastingen en eventuele rente, te betalen door overmaking naar de derdengeldenrekening van de notaris.
b. Indien de ondertekening van de notariële akte later plaatsvindt dan binnen de termijn bepaald in artikel 2.5 lid a respectievelijk 2.5 lid b van deze algemene verkoopvoorwaarden, is de koper in verzuim en is de koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf de datum die volgt uit het bepaalde in artikel 2.5 lid a respectievelijk artikel 2.5 lid b van deze algemene verkoopvoorwaarden tot aan de datum van ondertekening van de notariële akte, de wettelijke rente over de koopsom verschuldigd, exclusief omzetbelasting.

2.3 Waarborgsom of bankgarantie

a. De koper zal binnen vier weken na de totstandkoming van de koopovereenkomst, een waarborgsom voldoen van tien procent (10%) van de koopsom, alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting. De waarborgsom dient volgens factuur te worden voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.
b. In plaats van het voldoen van een waarborgsom kan koper binnen vier weken na de totstandkoming van de koopovereenkomst, een schriftelijke bankgarantie doen stellen voor een bedrag van tien procent (10%) van de koopsom, alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is, voortduurt tot tenminste een maand na de overeengekomen datum van overdracht, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling en de clausule bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.
c. Het in het lid a van dit artikel bedoelde bedrag zal bij het notarieel transport worden verrekend met de koopsom.
d. De in lid b van dit artikel bedoelde bankgarantie vervalt nadat de volledige koopsom is voldaan bij het notarieel transport.
e. De waarborgsom c.q. bankgarantie geldt als zekerheidsstelling voor de tijdige betaling van de aan de gemeente verschuldigde bedragen en als garantie voor de nakoming door koper van zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst.
f. In het geval van ontbinding als bedoeld in artikel 2.12 (Ontbinding in geval van verontreiniging) en 3.14 (Ontbindende voorwaarde verkrijgen financiering) van deze algemene verkoopvoorwaarden, zal de waarborgsom, indien voldaan aan de gemeente, zonder rente worden terugbetaald. In het geval een bankgarantie is gesteld, vervalt de bankgarantie. Eventuele rente die de notaris over de waarborgsom vergoedt, komt de koper toe en eventuele negatieve rente die de notaris in rekening brengt komt ten laste van de koper.

2.4 Kosten, rechten en belastingen

a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koop, de overdracht en de aflevering van de onroerende zaak zijn voor rekening van de koper. Hieronder wordt in ieder geval (maar niet uitsluitend) begrepen:
   - de wettelijk verschuldigde belasting (overdrachtsbelasting of BTW);
   - kadastrale kosten, zoals de kosten van de kadastrale meting, kadastrale splitsing en kadastrale inschrijving;
   - notariële kosten, zoals de kosten van de te verlijden notariële akte(n) en kosten voor het doorhalen (royeren) van hypotheken in het Kadaster;
   - eventuele door de notaris aan de gemeente in rekening gebrachte kosten, zoals dossierkosten, bewaarloon, negatieve rente, kosten voor het opstellen van volmachten en dergelijke;
   - eventuele over de kosten verschuldigde omzetbelasting;
   - eventuele andere kosten die voortvloeien uit de levering van het verkochte.

   Koper verklaart hier uitdrukkelijk mee bekend te zijn en bedoelde kosten als zodanig te aanvaarden.

b. Alle lasten en belastingen die van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van de datum van ondertekening van de notariële akte, maar uiterlijk met ingang van 1 januari van het jaar volgend op het jaar waarin de eigendom is overgedragen of de koopsom is betaald, ongeacht op welke naam de aanslag wordt opgelegd, voor rekening van de koper.

2.5 Vergunningaanvraag en leveringsdatum

a. Tot 1 januari 2032 geldt:
De koper is verplicht binnen drie maanden na het tot stand komen van de koopovereenkomst een aanvraag of een gefaseerde aanvraag (met afzonderlijke aanvragen) in te dienen voor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit op basis van artikel 5.1 lid 1 onder a OW, tenzij in de koopovereenkomst andere termijnen zijn overeengekomen. Indien koper een gefaseerde aanvraag doet, geldt dat de koper verplicht is binnen drie maanden nadat de omgevingsvergunning op basis van de gefaseerde aanvraag onherroepelijk is geworden de opvolgende aanvragen omgevingsvergunning in te dienen. In het geval een Bouwmelding op basis van artikel 2.18 Besluit bouwwerken leefomgeving vereist is, heeft de koper de verplichting deze melding zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 4 weken voordat de bouwactiviteit wordt gestart, te doen bij het college.
De notariële akte wordt ondertekend binnen één maand nadat de koper de beschikking heeft over de benodigde onherroepelijke omgevingsvergunning(en). Het college kan deze termijn, op schriftelijk verzoek van de koper, eventueel onder nieuwe voorwaarden verlengen.
Vanaf 1 januari 2032 geldt:
De koper is verplicht binnen drie maanden na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een aanvraag in te dienen voor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit, op basis van artikel 5.1 lid 1 onder a OW, tenzij in de koopovereenkomst andere termijnen zijn overeengekomen. Tevens heeft koper de verplichting om, indien vereist, een aanvraag voor de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit op basis van artikel 5.1 lid 2 onder a OW gelijktijdig met de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit in te dienen. In het geval een Bouwmelding op basis van artikel 2.18 Besluit bouwwerken leefomgeving vereist is, heeft de koper de verplichting deze melding zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 4 weken voordat de bouwactiviteit wordt gestart, te doen bij het college.
De notariële akte wordt ondertekend binnen één maand nadat de koper de beschikking heeft over de benodigde onherroepelijke omgevingsvergunning. Het college kan deze termijn, op schriftelijk verzoek van de koper, eventueel onder nieuwe voorwaarden verlengen.

b. In het geval voor het bouwplan van koper geen omgevingsvergunning(en) verplicht is (zijn) én ook geen bouwmelding vereist is, wordt de notariële akte ondertekend uiterlijk binnen twee maanden na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Het college kan deze termijn, op schriftelijk verzoek van de koper, eventueel onder nieuwe voorwaarden verlengen.

2.6 Juridische overdracht en risico-overgang

a. De keuze van de notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen wijst de gemeente een notaris aan.
b. De onroerende zaak zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van hypotheken, pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
c. De koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, andere zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, kenbaar ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers en die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
d. De gemeente is niet verplicht de op de onroerende zaak betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 lid 1 tweede volzin BW af te geven aan de koper.
e. De gemeente staat er voor in dat zij bevoegd is de eigendom van de onroerende zaak over te dragen.
f. Het risico van de onroerende zaak is vanaf het tijdstip van ondertekening van de notariële akte voor de koper.

2.7 Staat van aflevering

a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin deze zich bevindt op de datum van ondertekening van de notariële akte.

b. De onroerende zaak zal bij de aflevering de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik met het oog op de door de koper beoogde bestemming, als vermeld in de koopovereenkomst, nodig zijn.
c. De koper heeft het recht om – na een verzoek en in overleg met de gemeente – voorafgaand aan de aflevering de onroerende zaak, te inspecteren.

2.8 Eerdere ingebruikneming

a. Het is koper niet toegestaan de onroerende zaak in gebruik te nemen vóór de datum van de ondertekening van de notariële akte. De koper kan het college schriftelijk en gemotiveerd verzoeken toestemming te verlenen voor eerdere ingebruikneming. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
b. Indien het college de in lid a bedoelde toestemming voor eerdere ingebruikneming heeft verleend, wordt de aflevering geacht plaats te vinden met ingang van de datum van ingebruikneming.
c. De onroerende zaak komt voor rekening en risico van de koper met ingang van de datum van ingebruikneming.

2.9 Perceelgrenzen en aanwijs

a. Indien de onroerende zaak nog niet kadastraal is ingemeten, worden de grenzen van de onroerende zaak vóór de feitelijke ingebruikneming eenmalig door de gemeente op de noodzakelijke meetpunten in het terrein aangeduid en aan de koper op zijn verzoek aangewezen. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de koper.
b. De koper machtigt de gemeente om mede namens hem de kadastrale aanwijs aan het Kadaster te verzorgen.
c. In geval van gedeeltelijke kadastrale percelen zullen partijen medewerking verlenen aan het vormen van voorlopige perceelsgrenzen door het Kadaster op basis van de in artikel 1.5 genoemde tekening, voorafgaand aan de ondertekening van de notariële akte.
d. Alle kosten voor het markeren, het uitzetten, de kadastrale inmeting en de vorming van voorlopige kadastrale grenzen (waaronder de kosten voor verificatiemeting) komen voor rekening van de koper.
e. Zodra de inmeting of de verificatiemeting door het Kadaster heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die kadastrale meting in de plaats van de verkooptekening.

2.10 Over- en ondermaat

a. Verschil tussen de werkelijke grootte van de onroerende zaak, als vast te stellen door of namens het Kadaster, en de grootte als in de koopovereenkomst is aangegeven, wordt niet verrekend, tenzij het verschil groter is dan vijf procent van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte en het te verrekenen bedrag minimaal € 1.000,00,- (zegge: duizend euro) exclusief omzetbelasting bedraagt, in welk geval verrekening plaatsvindt over de totale oppervlakte.
b. De verrekening, zoals bedoeld in lid a van dit artikel, zal enkel plaatsvinden indien één van de partijen daarom binnen drie maanden, nadat de gemeente of de koper door het Kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting, schriftelijk verzoekt.
c. De verrekening, zoals bedoeld in lid a van dit artikel, vindt plaats op basis van de in de koopovereenkomst gehanteerde koopsom per m².

2.11 Milieukundig bodemonderzoek

a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de onroerende zaak wordt een in de koopovereenkomst nader aangegeven verkennend bodemonderzoek (conform de NEN-5740) verricht en/of een adviesmemo door de gemeente opgesteld op basis van de reeds bekende bodemrapporten en/of bodemkwaliteitskaart. In het bodemrapport en/of het adviesmemo wordt de milieukundige toestand van de bodem van de onroerende zaak omschreven en zal moeten blijken dat de bodem op grond van de uitslag van het bodemonderzoek of bodemkwaliteitskaart geschikt is voor het door koper beoogde gebruik. De koper heeft recht op inzage van het rapport en/of het adviesmemo. Bovendien zal uit het rapport en/of het adviesmemo moeten blijken dat zich in de onroerende zaak geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen bevinden.
b. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: secundaire bouwstoffen, zoals puin- of funderingslagen en andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen en/of struiken, noch de aanwezigheid van andere omstandigheden die de draagkracht van de grond beïnvloeden.

c. Het feit dat de bodem van de onroerende zaak geschikt is voor het beoogde gebruik, biedt geen garantie dat de kwaliteit zodanig is dat deze zonder meer als schone grond kan worden getransporteerd naar andere percelen. Afgezien van schriftelijke andersluidende afspraken dient de koper de bij de bouw vrijkomende grond op de locatie zelf te verwerken, of op milieuhygiënisch verantwoorde wijze, conform de geldende regelgeving, voor zijn rekening af te (laten) voeren of te verwerken.
d. De gemeente is niet aansprakelijk voor en niet gehouden tot sanering van na risico-overgang gebleken verhoogde gehaltes in de bodem van de onroerende zaak, tenzij de koper aantoont dat deze verhoogde gehaltes reeds op het moment van risico-overgang in de onroerende zaak aanwezig waren én ook onder de op dat moment geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van verhoogde gehaltes in de bodem die een spoedsanering vereist.

2.12 Ontbinding in geval van verontreiniging

a. Indien vóór de datum van ondertekening van de notariële akte zou blijken van de aanwezigheid van de in artikel 2.12 lid a bedoelde stoffen, van zodanige concentratie en aard, dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat de bodem wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, en/of zou blijken van de aanwezigheid van ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen, heeft iedere partij het recht vóór de datum van ondertekening van de notariële akte de koopovereenkomst te ontbinden. In dat geval dient de ene partij de ontbinding van de koopovereenkomst bij aangetekende brief aan de andere partij in te roepen en aan de andere partij bekend te maken, vergezeld van het bodemrapport en/of de adviesmemo waaruit de ongeschiktheid blijkt.
b. Partijen zijn in het geval de koopovereenkomst wordt ontbonden op basis van de in lid a genoemde reden niet gehouden tot vergoeding van de kosten en/of schade van de andere partij. Door het verlenen van medewerking aan de ondertekening van de notariële akte, verklaren partijen over en weer dat de onroerende zaak wordt geacht geschikt te zijn voor het beoogde gebruik.

2.13 Gedoogplicht nutsvoorzieningen

a. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van nutsvoorzieningen op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht wordt geïnspecteerd, onderhouden, vernieuwd of verwijderd en dat al hetgeen in de toekomst noodzakelijk is ten behoeve van nutsvoorzieningen op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden.
b. De koper is verplicht te gedogen dat de gemeente of een nutsbedrijf, voor de in lid a van dit artikel omschreven werkzaamheden aan de nutsvoorzieningen, de benodigde toegang heeft tot de onroerende zaak.
c. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten en zal voor zover nodig maatregelen nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken bedoeld in lid a van dit artikel.
d. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade aan de aanwezige zaken bedoeld in lid a van dit artikel, die door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
e. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van de in lid a van dit artikel omschreven werkzaamheden ten behoeve van nutsvoorzieningen, zal door of namens de gemeente of een nutsbedrijf op haar kosten worden hersteld.
f. Artikel 3.17 (kwalitatieve verplichting) is van toepassing op het in lid a en lid b van dit artikel bepaalde.

2.14 Nakoming, boete en ontbinding

a. Bij niet of niet behoorlijke nakoming van enige bepaling, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en/of het daarin van toepassing verklaarde deel van de algemene verkoopvoorwaarden is de koper, na ingebrekestelling en bij uitblijven van nakoming binnen de daarin gestelde termijn, aan de gemeente een boete verschuldigd van tien procent (10%) van de koopsom, met bevoegdheid van de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
b. Het in lid a van dit artikel bedoelde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld. In dat geval is de afzonderlijke boeteregeling van toepassing.
c. Naast het gestelde in lid a van dit artikel en met inachtneming van het in artikel 2.2 van deze algemene verkoopvoorwaarden bepaalde kan de gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, de koopovereenkomst ontbinden indien de koper nalatig is gebleven medewerking te verlenen aan de ondertekening van de notariële akte binnen de in artikel 2.5 lid a respectievelijk artikel 2.5 lid b van deze algemene verkoopvoorwaarden gestelde termijn. De enkele aanzegging bij aangetekende brief dat de gemeente de koopovereenkomst ontbonden acht is daartoe voldoende.

d. In geval van ontbinding van de koopovereenkomst met wederzijds goedvinden of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de eventueel door de notaris gemaakte kosten ter zake van de uitvoering van de koopovereenkomst voor rekening van partijen, ieder voor de helft. De kosten van de inschakeling van externe deskundigen en adviseurs die partijen in het kader van de koopovereenkomst hebben gemaakt of nog zullen maken komen voor rekening van de partij die de betreffende kosten heeft gemaakt.
e. In geval van ontbinding van de koopovereenkomst door een toerekenbare tekortkoming van één van de partijen komen alle voornoemde kosten voor rekening van de tekortschietende partij.

2.15 Faillissement, surséance van betaling, schuldsanering en beslag

a. De gemeente is bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, indien de koper vóór de ondertekening van de notariële akte:
   1. komt te overlijden; of
   2. in staat van faillissement wordt verklaard; of
   3. aan haar surséance van betaling is verleend; of
   4. wordt toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen; of
   5. in de situatie komt van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap; of
   6. executoriaal beslag op de zaken en/of vermogensrechten van de koper worden gelegd.

   De enkele aanzegging bij aangetekende brief dat de gemeente de koopovereenkomst ontbonden acht is daartoe voldoende.
b. Ingeval de koopovereenkomst door de gemeente wordt ontbonden op grond van één van de sub a onder 2 tot en met 6 van dit artikel genoemde omstandigheden, vervalt de door de koper gestorte waarborgsom van tien procent (10%) van de koopsom van rechtswege aan de gemeente als boete, onverminderd het recht van de gemeente de eventueel meer geleden schade te vorderen. Indien in plaats van een waarborgsom een bankgarantie is gesteld, is de gemeente bevoegd deze in te roepen tot het volledige gegarandeerde bedrag, welk bedrag geldt als boete in de zin van deze bepaling.

2.16 Overdracht van rechten

Het is de koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college vóór de ondertekening van de notariële akte, rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst en/of het daarin van toepassing verklaarde deel van de algemene verkoopvoorwaarden en/of eventuele met de koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten, geheel of gedeeltelijk in welke vorm ook over te dragen aan een derde. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

2.17 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst over 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.

2.18 Toepasselijk recht en geschillenregeling

a. Op de koopovereenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
b. Alle geschillen die naar aanleiding van de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van de algemene verkoopvoorwaarden mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter bij de Rechtbank Noord-Nederland.
c. Partijen verklaren dat zij bij geschillen omtrent de uitvoering en/of de interpretatie van de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van de Algemene verkoopvoorwaarden, in eerste instantie proberen deze in gezamenlijk overleg op te lossen.

2.19 Algemene Termijnenwet

Op de termijnen vermeld in de algemene verkoopvoorwaarden en op de in de koopovereenkomst opgenomen termijnen, is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Hoofdstuk 3 Bepalingen die uitdrukkelijk van toepassing moeten worden verklaard

Titel 1 Algemene bepaling

3.1 Geldigheid

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

Titel 2 Bebouwing

3.2 Bouwrijpe staat

a. De onroerende zaak wordt geleverd in bouwrijpe staat. Voor zover in de koopovereenkomst niet anders is bepaald wordt onder bouwrijpe staat verstaan dat:
   - De grond ontdaan is van opstallen, funderingen (met uitzondering van eventuele lichte puinresten), verhardingen en begroeiingen, waaronder begrepen (stobben van) bomen en struiken;
   - De direct aangrenzende openbare gebieden:
     - geschikt zijn voor de aanleg van de hoofdleidingen van de ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen;
     - zijn voorzien van aansluitmogelijkheden voor afvoer van hemelwater en vuilwater.

   Voorts zal de onroerende zaak bereikbaar zijn vanaf het openbaar gebied.
b. De aansluitingen op nutsvoorzieningen dienen op aanvraag en voor rekening en risico van de koper door de diverse nutsbedrijven aangelegd.
c. De aansluitingen op het gemeentelijke riool worden overeenkomstig de daarvoor geldende voorwaarden (afhankelijk van de keuze van het door of namens de gemeente aan te leggen rioolstelsel), op aanvraag en voor rekening van de koper aangelegd.
d. De koper verklaart ermee bekend te zijn en aanvaardt dat in het kader van het bouwrijp maken van de onroerende zaak, door of namens de gemeente werkzaamheden zijn uitgevoerd van uiteenlopende aard zoals het ontgraven, aanvullen en ophogen van de grond. Als gevolg van deze werkzaamheden kan er plaatselijk sprake zijn van ‘geroerde’ ondergrond die bij de toekomstige bebouwing van invloed kan zijn op de funderingsdiepte of wel de wijze van funderen. Ook kan sprake zijn van lichte funderingsresten, gedempte putten en/of oude en niet zichtbare waterlopen en dergelijke, en van eigenschappen van de bodem die verband houden met de natuurlijke gesteldheid daarvan en die voor de bebouwing van de onroerende zaak van betekenis kunnen zijn.
e. De gemeente is niet aansprakelijk voor mogelijk door de koper of haar rechtsopvolger(s) te maken (meer)kosten, die verband houden met de draagkracht en de natuurlijke gesteldheid van de bodem, ofwel met de mogelijke in lid c van dit artikel genoemde gevolgen van de werkzaamheden die in het kader van het bouwrijp maken zijn uitgevoerd.
f. De kosten voor het zo nodig afgraven en afvoeren van grond of aanvoeren van grond voor ophoging en inrichting van het perceel zijn voor de koper.

VOETNOOT: Voor de onroerende zaak kan vanwege specifieke omstandigheden een andere, afwijkende definitie van bouwrijpe staat gelden. In de koopovereenkomst zal dan beschreven worden wat voor de onroerende zaak onder bouwrijpe staat verstaan wordt.

3.3 Bouwplicht en terugleverplicht bij niet nakoming bouwplicht

a. De koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen in overeenstemming met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing, de overige bepalingen voortvloeiend uit de koopovereenkomst en de daartoe verleende of nog te verlenen omgevingsvergunning(en).
b. De koper is verplicht om binnen de in de koopovereenkomst genoemde termijn te starten met de bouw en zal vervolgens de bouw zonder onderbreking en in een voor de betreffende bebouwing normaal tempo voortzetten. Onder start bouw wordt verstaan dat de palen zijn geheid en/of de fundamenten zijn gelegd. Binnen twee jaar na de in de koopovereenkomst genoemde startdatum moet de op de onroerende zaak te realiseren bebouwing voltooid en gebruiksgereed zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat kan het college deze termijnen op schriftelijke aanvraag van de koper verlengen.

c. Zolang niet is voldaan aan de in de lid a en lid b van dit artikel genoemde verplichtingen, mag de koper de onroerende zaak niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college vervreemden of haar rechten en plichten uit de koopovereenkomst overdragen aan derden. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Aan deze toestemming wordt – voor zover nog relevant – in ieder geval de voorwaarde verbonden dat een rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel de nog relevante verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit het bepaalde in de leden a en b van dit artikel op zich zal moeten nemen als eigen verplichtingen en deze – voor zover nog relevant – als kettingbeding als omschreven in artikel 3.16 van de algemene verkoopvoorwaarden zal opleggen aan eventuele rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.
d. Het bepaalde in lid c van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
    1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
    2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.
e. De in lid c van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onroerende zaak plaatsvindt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en diens koper(s)/verkrijger(s) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst waarin de koper zich tegenover diens koper(s)/verkrijger(s) verplicht heeft tot realisatie van de in de koopovereenkomst genoemde opstallen. De koper is en blijft (ook) tegenover de gemeente verplicht (en garandeert de gemeente) de onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig het bepaalde in dit artikel en het bepaalde in de koopovereenkomst.
f. Het in lid e van dit artikel gestelde geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper en gaat niet over op zijn rechtsopvolgers.
g. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan een verplichting als gesteld in lid a en lid b van dit artikel, dan is de koper verplicht de onroerende zaak op eerste vordering van de gemeente aan de gemeente terug te verkopen en te leveren. De alsdan door de gemeente aan de koper verschuldigde koopprijs is gelijk aan negentig procent (90%) van de oorspronkelijke koopprijs. Voor eventueel aan of op de onroerende zaak verrichte werkzaamheden en/of aangebrachte werken en/of opstallen is de gemeente geen enkele vergoeding hoe ook genaamd verschuldigd aan de koper.
h. Alle kosten die verband houden of zullen houden met de terugkoop en overdracht van de onroerende zaak aan de gemeente komen geheel voor rekening van de koper, zodat de gemeente vrij op naam krijgt terug geleverd. Eventuele belastingschade voortvloeiend uit de terugkoop en overdracht komt volledig voor rekening en risico van de koper.
i. Bij de teruglevering van de onroerende zaak aan de gemeente is de koper verplicht voor zijn rekening en risico de onroerende zaak terug te brengen in de feitelijke staat waarin de onroerende zaak zich bevond ten tijde van de aflevering. Bij niet of niet behoorlijke nakoming door koper van de in dit lid gestelde verplichting, is de gemeente bevoegd dit door of in opdracht van de gemeente, maar voor rekening en risico van de koper uit te voeren.
j. Door de ondertekening van de koopovereenkomst wordt geacht dat de koper een onherroepelijke volmacht heeft verleend aan de gemeente die strekt tot de in lid g van dit artikel bedoelde (terug)verkoop en levering. Deze volmacht wordt geacht te zijn verleend als een wezenlijk onderdeel van de koopovereenkomst, waarbij geldt dat de koopovereenkomst door de gemeente niet zou zijn aangegaan zonder het bestaan van deze volmacht. De onroerende zaak dient door koper te worden terug geleverd vrij van hypotheken en rechten van derden en vrij van overige (bijzondere) lasten en beperkingen zoals bedoeld in artikel 2.6 van deze algemene verkoopvoorwaarden.

3.4 Bouwmaterialen en schade

a. De koper verklaart ermee bekend te zijn dat hij gehouden is om de aan de onroerende zaak grenzende percelen gedurende de periode dat de onroerende zaak bebouwd wordt, vrij te houden van (resten van) bouwmaterialen, verpakkingen, afval en andere tijdens de bouw gebruikte zaken. Opslag van de door het uitgraven van de bouwput vrijgekomen grond dient op eigen terrein plaats te vinden. In geval het niet mogelijk is om de bouwmaterialen op eigen terrein op te slaan, kan de koper slechts gebruik maken van aangrenzende terreinen indien daarvoor door het college vooraf schriftelijke toestemming is verleend.
b. De koper is gehouden om de onroerende zaak binnen twee maanden nadat de bebouwing is voltooid, geheel te ontdoen van (resten van) bouwmaterialen, hulpmiddelen, (bouw)afval en overtollige grond.

c. Indien koper handelt in strijd met het bepaalde in lid a en/of b van dit artikel is de koper aan de gemeente, na ingebrekestelling en bij uitblijven van nakoming binnen de daarin gestelde termijn, een direct opeisbare boete verschuldigd van € 1.000,00 (zegge: duizend euro) ineens en een extra boete van € 100,00 (zegge: honderd euro) voor elke dag of een gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt, met een maximum van € 15.000,00 (zegge: vijftienduizend euro), met bevoegdheid van de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
d. De koper is aansprakelijk voor alle eventuele schade aan aangrenzende percelen, openbare voorzieningen, gebouwen, werken, waaronder de aanwezige nutsvoorzieningen en bestrating, of beplantingen voor zover veroorzaakt door handelingen door de koper of door koper ingeschakelde derden die voortvloeien uit de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan.
e. De gemeente kan in de daarvoor in aanmerking komende gevallen vorderen dat, alvorens met ontgraving of andere werkzaamheden in of op de onroerende zaak wordt begonnen, door of vanwege de koper voor zijn rekening voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van schade als bedoeld in het vorige lid.

3.5 Aanleg parkeerplaats

a. De koper verbindt zich tegenover de gemeente om op de onroerende zaak, gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing voor zijn rekening (een) verharde parkeerplaats(en) voor motorvoertuigen volgens de daartoe door de gemeente gestelde aantallen en normen, aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken.
b. Bij niet nakoming van de verplichtingen als omschreven in lid a van dit artikel is de koper aan de gemeente, na ingebrekestelling en bij uitblijven van nakoming binnen de daarin gestelde termijn, een direct opeisbare boete verschuldigd van € 250,00 (zegge: tweehonderdvijftig euro) per aan te leggen parkeerplaats voor elke dag of een gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt, met een maximum van € 10.000,00 (zegge: tienduizend euro) per aan te leggen parkeerplaats, met bevoegdheid van de gemeente om daarnaast nakoming of herstel van de onttrokken parkeerplaats(en) te vorderen.
c. Artikel 3.16 (kettingbeding) is van toepassing op het in dit artikel bepaalde.

Titel 3 Woningen

3.6 Zelfbewoningsplicht

a. De koper is verplicht:
    1. de op de onroerende zaak te bouwen c.q. gebouwde woning of (het) appartementsrecht(en) omvattende het uitsluitend gebruik van een woning met eventuele bijbehorende berging en/of parkeerplaats, hierna te noemen: woning, uitsluitend te gebruiken voor daadwerkelijke bewoning door de koper en zijn eventuele gezinsleden; en
    2. de onroerende zaak en de te bouwen c.q. gebouwde woning, niet geheel of gedeeltelijk te vervreemden aan derden. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.
b. Het bepaalde in lid a van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
    1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
    2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW;
c. Het bepaalde in lid a van dit artikel vervalt, nadat:
    1. de koper de te bouwen c.q. gebouwde woning gedurende 5 (vijf) jaar daadwerkelijk heeft bewoond en de koper gedurende die periode als bewoner van het betreffende adres is ingeschreven in de Basisregistratie Personen; of
    2. het college heeft besloten tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid d van dit artikel.
d. Het college kan besluiten tot het verlenen van ontheffing van het bepaalde in lid a van dit artikel.
    Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Ontheffing wordt steeds zonder voorwaarden verleend in geval van:
    a. verandering van werkkring van koper of diens partner (zijnde de persoon waarmee koper een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert) op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
    b. ontbinding van het huwelijk van koper of ontbinding van het geregistreerd partnerschap van koper, of ontbinding van het samenlevingscontract van koper en diens partner door (echt)scheiding of overlijden; of
    c. een significante nadelige wijziging in de gezondheidssituatie van koper, diens partner of eventuele gezinsleden en/of eerste- of tweedegraads familieleden van koper, op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.

e. Indien door de koper een verzoek wordt gedaan tot het verlenen van een ontheffing als bedoeld in lid d van dit artikel, dan dient de koper zodanige stukken te overleggen waaruit de ontheffingsreden(en), naar het oordeel van de gemeente, voldoende blijk(t)(en).
f. Bij niet nakoming van een verplichting als bedoeld in dit artikel, is de koper aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 75.000,00 (zegge: vijfenzeventigduizend euro), zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, met bevoegdheid van de gemeente nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
g. Het bepaalde in dit artikel is van toepassing voor zover publiekrechtelijke regelgeving niet anders bepaalt.
h. Artikel 3.16 (kettingbeding) is van toepassing op het in dit artikel bepaalde.

3.7 Anti-speculatiebeding

a. De koper is verplicht:
   1. de op de onroerende zaak te bouwen c.q. gebouwde woning of (het) appartementsrecht(en) omvattende het uitsluitend gebruik van een woning met eventuele bijbehorende berging en/of parkeerplaats, hierna te noemen: woning, uitsluitend te gebruiken voor daadwerkelijke bewoning door de koper en zijn eventuele gezinsleden; en
   2. de woning niet geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, economische levering daaronder begrepen, noch anderszins in gebruik te geven.
b. Het bepaalde in lid a van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
   1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
   2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.
c. Het bepaalde in lid a van dit artikel vervalt, nadat:
   1. de koper de te bouwen c.q. gebouwde woning gedurende 5 (vijf) jaar daadwerkelijk heeft bewoond en de koper gedurende die periode als bewoner van het betreffende adres is ingeschreven in de Basisregistratie Personen; of
   2. het college heeft besloten tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid d van dit artikel.
d. Het college kan besluiten tot het verlenen van ontheffing van het bepaalde in lid a van dit artikel.
   Aan deze ontheffing worden de hierna onder lid f genoemde voorwaarden verbonden. Ontheffing wordt steeds zonder voorwaarden verleend in geval van:
   1. verandering van werkkring van koper of diens partner (zijnde de persoon waarmee koper een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert) op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
   2. ontbinding van het huwelijk van koper of ontbinding van het geregistreerd partnerschap van koper, of ontbinding van het samenlevingscontract van koper en diens partner door (echt)scheiding of overlijden; of
   3. een significante nadelige wijziging in de gezondheidssituatie van koper, diens partner of eventuele gezinsleden en/of eerste- of tweedegraads familieleden van koper, op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
e. Indien door de koper een verzoek wordt gedaan tot het verlenen van een ontheffing als bedoeld in lid d van dit artikel, dan dient de koper zodanige stukken te overleggen waaruit de ontheffingsreden(en), naar het oordeel van de gemeente, voldoende blijk(t)(en).
f. Aan de in lid d van dit artikel bedoelde ontheffing worden, afhankelijk van het bewoningsjaar waarin verkoop plaatsvindt, voorwaarden verbonden met betrekking tot de afdracht van een deel van de overwaarde ten opzichte van de oorspronkelijke koopprijs vrij op naam. Deze verkoopprijs wordt vermeerderd met het tijdens de bouw eventueel overeengekomen meerwerk, financieringskosten en vermeerderd met eventuele andere, aantoonbare door de gemeente geaccepteerde meerkosten. Deze verkoopprijs met vermeerdering wordt afgezet tegen de gerealiseerde verkoopprijs. Het surplus tussen beide bedragen dient aan de gemeente te worden betaald waarbij een afdracht van het surplus geldt van:
   1. negentig procent (90%) in het eerste bewoningsjaar;
   2. zeventig procent (70%) in het tweede bewoningsjaar;
   3. vijftig procent (50%) in het derde bewoningsjaar;
   4. dertig procent (30%) in het vierde bewoningsjaar;
   5. tien procent (10%) in het vijfde bewoningsjaar.

g. Indien koper handelt in strijd met het bepaalde in lid a van dit artikel, is koper:
    1. In het geval van een voortijdse verkoop zonder dat daarvoor ontheffing is verkregen van de gemeente, is de koper aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van honderd procent (100%) van het bedrag dat kan worden berekend zoals aangegeven onder lid e van dit artikel, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
    2. In het geval er geen sprake is van zelfbewoning van de woning, maar een ingebruikgeving anderszins, is de koper een direct opeisbare boete verschuldigd van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro), zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
h. Het bepaalde in dit artikel is van toepassing voor zover publiekrechtelijke regelgeving niet anders bepaalt.
i. Artikel 3.16 (kettingbeding) is van toepassing op het in dit artikel bepaalde.

3.8 A-B-C-levering

Deze bepaling is van toepassing indien op grond van de koopovereenkomst sprake is van projectmatige woningbouw.

a. De gemeente staat toe dat de koper haar rechten op overdracht van de onroerende zaak overdraagt aan de verkrijgers van de te bouwen woningen, al dan niet voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarden dat:
    1. de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de tijdige realisatie van de te bouwen woningen, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde verkrijgers heeft verplicht;
    2. de koper de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen aan de hiervoor bedoelde verkrijgers oplegt en in verband daarmee het in die artikelen bepaalde in de tussen de koper en de hiervoor bedoelde verkrijgers te sluiten koop-/aannemingsovereenkomst(en) opneemt.
b. Het in lid a van dit artikel gestelde, geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper en gaat niet over op haar rechtsopvolgers.

Titel 4 Bedrijven

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

a. Het is de koper verboden de onroerende zaak en/of de daarop staande of te realiseren bebouwing te (doen) gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij levering van goederen, waren of diensten direct aan de consument plaatsvindt.
b. Indien koper handelt in strijd met het in lid a van dit artikel bedoelde verbod is de koper aan de gemeente, na ingebrekestelling en bij uitblijven van nakoming binnen de daarin gestelde termijn, een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verschuldigd van € 5.000,00 (zegge: vijfduizend euro) voor elke week of een gedeelte van de week dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt.
c. Het in lid a van dit artikel bedoelde verbod is niet van toepassing, indien en voor zover het ter plaatse geldende omgevingsplan de betreffende vorm van detailhandel toestaat, al dan niet op grond van een door het college verleende ontheffing en overigens onder de daarvoor ingevolge het omgevingsplan en/of de verleende ontheffing geldende voorwaarden.
d. Artikel 3.17 (kwalitatieve verplichting) is van toepassing op het in dit artikel bepaalde.

3.10 Terreininrichtingsplan

a. De koper zal gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning een terreininrichtingsplan met betrekking tot het onbebouwde en onverharde gedeelte van de onroerende zaak ter goedkeuring aan de gemeente voorleggen. Het terreininrichtingsplan bevat in ieder geval een voldoende aantal van de openbare weg af voor vrachtverkeer en personenauto’s toegankelijke parkeerplaatsen een en ander volgens de daartoe door de gemeente gestelde voorwaarden en normen. De koper is verplicht om binnen een half jaar na het gereedkomen van de bebouwing het terrein te hebben ingericht conform het goedgekeurde terreininrichtingsplan.
b. Artikel 3.16 (kettingbeding) is van toepassing op het in dit artikel bepaalde.

3.11 Splitsingsverbod bedrijf en bedrijfswoning

a. De koper mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college de onroerende zaak en de daarop gerealiseerde opstallen (een bedrijfspand met bijbehorende bedrijfswoning) splitsen en in afzonderlijke delen vervreemden. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
b. Bij overtreding van het in lid a van dit artikel bedoelde verbod is de koper aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100.000, - (zegge: honderdduizend euro), zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, met bevoegdheid van de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
c. Artikel 3.17 (kwalitatieve verplichting) is van toepassing op het in dit artikel bepaalde.

Titel 5 Algemeen

3.12 Opstalrecht nutsvoorzieningen

a. De koper verleent – zonder enige vergoeding – ten behoeve van het aanbrengen, hebben, inspecteren, onderhouden, vernieuwen en verwijderen van openbare nutsvoorzieningen, op eerste verzoek van de gemeente of het nutsbedrijf medewerking aan de vestiging van een opstalrecht en voorzover nodig een erfdienstbaarheid ten laste van de onroerende zaak en ten behoeve van de gemeente of het nutsbedrijf. Dit zal plaatsvinden onder de voorwaarden en bepalingen die gebruikelijk zijn voor de vestiging van opstalrechten en erfdienstbaarheden voor nutsvoorzieningen. De kosten van de vestiging van voornoemde beperkte rechten zijn dan voor rekening van de gemeente of het nutsbedrijf.
b. Bij de in lid a van dit artikel bedoelde beperkte rechten wordt bepaald dat op, 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 of diepwortelende struiken mogen worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling zal worden verleend.
c. De in lid a bedoelde beperkte rechten mogen niet de bestemming verhinderen die de koper aan de onroerende zaak heeft willen geven noch het gebruik daarvan dusdanig beperken dat dit in redelijkheid en billijkheid van de koper niet is te vragen.
d. Artikel 3.16 (kettingbeding) is van toepassing op het in lid a tot en met lid c van dit artikel bepaalde.

3.13 Ontbindende voorwaarde verkrijgen omgevingsvergunning

a. In geval een bouwplicht als bedoeld in artikel 3.3 met de gemeente is overeengekomen, heeft iedere partij het recht om de koopovereenkomst te ontbinden, indien de koper vóór de in de koopovereenkomst genoemde datum, buiten toedoen van partijen, niet beschikt over een onherroepelijke 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.
b. Op de vervulling van de in het vorige lid omschreven ontbindende voorwaarde kan door iedere partij een beroep worden gedaan door binnen twee weken na de in het vorige lid 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.
c. Partijen zijn in het geval de koopovereenkomst wordt ontbonden op basis van de in dit artikel genoemde ontbindingsmogelijkheid niet gehouden tot vergoeding van de kosten en/of schade van de andere partij.

3.14 Ontbindende voorwaarde verkrijgen financiering

a. De koper kan de koopovereenkomst ontbinden indien de koper vóór de in de koopovereenkomst genoemde datum geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft verkregen, nodig voor de financiering van de onroerende zaak en de daarop te realiseren opstal(len).

b. Bij vervulling van de in het vorige lid bedoelde ontbindende voorwaarde, dient de koper binnen twee weken na de in het vorige lid bedoelde datum de ontbinding van de koopovereenkomst bij aangetekende brief aan het college in te roepen en aan de gemeente bekend te maken. De mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden. Onder goed gedocumenteerd wordt verstaan de afwijzing van tenminste twee in Nederland gevestigde, niet aan elkaar gelieerde financiële instellingen, waaruit blijkt dat aan de koper voor het realiseren van de beoogde opstal(len) geen lening als bedoeld in het vorige lid wordt verstrekt.

VOETNOOT: Deze bepaling is van toepassing bij particuliere woningbouw waarbij de koper een natuurlijk persoon is.

3.15 BTW

a. Alle in de koopovereenkomst en in de algemene verkoopvoorwaarden genoemde bedragen zijn exclusief Belasting Toegevoegde Waarde (BTW), tenzij de koopovereenkomst uitdrukkelijk anders bepaald.
b. Indien op het tijdstip waarop de notariële akte wordt ondertekend, het heffingspercentage van de BTW is gewijzigd, verplicht de koper zich die gewijzigde belasting te betalen.

3.16 Kettingbeding en derdenbeding

a. De koper is verplicht en verbindt zich tegenover de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 3.3 lid a en lid b (bouwplicht), artikel 3.5 (aanleg parkeerplaats), artikel 3.6 (zelfbewoningsplicht), artikel 3.7 (anti-speculatiebeding), artikel 3.10 (terreininrichtingsplan) en artikel 3.12 (opstalrecht nutsvoorzieningen) van deze algemene verkoopvoorwaarden – voor zover van toepassing – en de in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak alsmede bij de vestiging daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen.
b. Op gelijke wijze en onder gelijke boete als in het vorige lid bepaald, verbindt de koper zich tegenover de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze de verplichtingen als omschreven in het vorige lid zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) of zakelijk gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.
c. Indien de koper handelt in strijd met het bepaalde in lid a en/of b van dit artikel is de koper aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 75.000,00 (zegge: vijfenzeventigduizend euro), zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, met bevoegdheid van de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

3.17 Kwalitatieve verplichting

a. Het bepaalde in de artikelen 2.13 lid a en lid b (gedoogplicht nutsvoorzieningen), 3.9 (verbod tot verkoop van goederen, waren of diensten aan de consument) en 3.11 (splitsingsverbod bedrijf en bedrijfswoning) van deze algemene verkoopvoorwaarden – voor zover van toepassing – en de in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene die de onroerende zaak zal verkrijgen. Daarbij wordt bepaald dat degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn.
b. De in het vorige lid bedoelde verplichtingen zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 BW als kwalitatieve verplichting worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.
d. Indien de koper handelt in strijd met het bepaalde in lid a en/of b van dit artikel is de koper aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 75.000,00 (zegge: vijfenzeventigduizend euro), zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, met bevoegdheid van de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.