



ALGEMENE VOORWAARDEN

voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Assen

'AVV 2015'

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Assen

bij besluit van 4 mei 2015, nummer BB00272

Gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel d.d. 18 mei 2015

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1: ALGEMENE BEPALINGEN	3
Artikel 1.1. Geldigheid	3
Artikel 1.2. Citeertitel	3
Artikel 1.3. Definities	3
Artikel 1.4 BTW	4
Artikel 1.5 Geschillenregeling	4
HOOFDSTUK 2: BEPALINGEN VOOR KOOP, LEVERING EN OVERDRACHT	4
Artikel 2.1 Wijze van verkoop	4
Artikel 2.2 Betaling koopsom	5
Artikel 2.3 Tijdstip overdracht en aanvaarding	5
Artikel 2.4 Staat van aflevering	5
Artikel 2.5 Vervroegde ingebruikneming	6
Artikel 2.6 Kosten en belastingen	6
Artikel 2.7 Tekening, over- en ondermaat	7
Artikel 2.8 Faillissement en beslag	7
Artikel 2.9 Meerdere kopers - hoofdelijkheid	7
Artikel 2.10 Overdracht van rechten	7
Artikel 2.11 Verbod splitsing	7
Artikel 2.12 Niet-nakoming van verplichtingen – boetebepaling	8
Artikel 2.13 Kettingbeding en derdenbeding	8
Artikel 2.14 Kwalitatieve verplichting	8
HOOFDSTUK 3: BESTEMMING EN GEBRUIK VAN DE ONROERENDE ZAAK	9
<i>Paragraaf I ALGEMEEN</i>	9
Artikel 3.1 Gedoogplicht	9
Artikel 3.2 Aansluiting riolering	9
Artikel 3.3 Drainage op de kavel	9
Artikel 3.4 Bouwverbod	10
<i>Paragraaf II BEBOUWING</i>	10
Artikel 3.5 Bouwrijpe staat	10
Artikel 3.6 Sonderingsonderzoek	10
Artikel 3.7 Bouwplicht, termijnen	10
Artikel 3.8 Overdracht bij koop-/aannemingsovereenkomst (ABC-bepaling)	10
Artikel 3.9 Terugleveringsverplichting	11
Artikel 3.10 Bouwmaterialen	11
Artikel 3.11 Nutsvoorzieningen	11
Artikel 3.12 Aanleg parkeerplaats(en)	11
<i>Paragraaf III WONINGEN</i>	12
Artikel 3.13 Kosten inrit woningen	12
Artikel 3.14 Gemeenschappelijke paden	12
<i>Paragraaf IV BEDRIJVEN (INCL. WONEN EN WERKEN) EN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN</i>	12
Artikel 3.56 Afrastering	12
Artikel 3.1 Kosten inrit	12

HOOFDSTUK 1: ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1. Geldigheid

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente Assen en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.
- b. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn van toepassing behoudens en voor zover in de koopovereenkomst onderdelen daarvan niet van toepassing zijn verklaard.
- c. Deze algemene verkoopvoorwaarden vervangen de bepalingen voor verkoop van grond in de Algemene Voorwaarden 2003.

Artikel 1.2. Citeertitel

Deze algemene verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel 'Algemene Verkoopvoorwaarden 2015 gemeente Assen' of verkort als 'AVV 2015'.

Artikel 1.3. Definities

Aanvaarding:	zie ingebruikneming.
ABC-contract:	de overeenkomst inhoudende dat, na een door de gemeente met een derde gesloten transactie betreffende de verkoop van een onroerende zaak, juridische levering niet aan die derde plaatsvindt, maar dat een juridische levering rechtstreeks plaatsvindt aan degene met wie de derde een overeenkomst tot doorlevering en afname heeft gesloten.
Aflevering:	het feitelijk aan koper ter beschikking stellen van de onroerende zaak.
Bouwrijpe staat:	geschikt voor de realisatie van de beoogde bebouwing en/of de inrichting van de openbare ruimten, inclusief voor de aansluiting noodzakelijke uitleggers van riolering, kabels en leidingen.
Bouwterrein:	een onroerende zaak die is bestemd voor de bouw van één of meer woningen of bedrijfsgebouwen.
BW:	Burgerlijk Wetboek.
Bijzondere voorwaarden:	de naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Voorwaarden geldende voorwaarden, vermeld in de koopovereenkomst
Eigendomsoverdracht:	de levering van de onroerende zaak door ondertekening van de notariële akte.
Gemeente:	de gemeente Assen in de hoedanigheid van privaatrechtelijk rechtspersoon, ook te noemen verkoper.
Grond:	het over te dragen perceel grond dat het object vormt van een koopovereenkomst.
Ingebrekestelling:	een schriftelijke aanmaning tot het nakomen van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor het nakomen wordt gesteld.
Ingebruikneming:	het moment waarop koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijk werkzaamheden in of op uitvoert/does uitvoeren of er een afrastering omheen zet/does zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier niet onder.

- Koopovereenkomst: de overeenkomst, waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren, en de koper zich verplicht om die onroerende zaak te aanvaarden en daarvoor de overeengekomen koopsom te voldoen.
- Kwalitatieve verplichting: een voorwaarde in een (koop)overeenkomst, waarin wordt bedongen dat de verplichting om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak, zal overgaan op volgende eigenaren van die onroerende zaak.
- Notariële akte: de voor eigendomsoverdracht vereiste akte van levering.
- Omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- Onroerende zaak: de grond en/of de opstallen en al hetgeen daartoe volgens de verkeersopvatting behoort, die het onderwerp van de koopovereenkomst vormen.
- Opstallen: de op, in of boven de grond aanwezige gebouwen, werken of beplantingen.
- Overdracht (eigendomsoverdracht): de juridische levering van de onroerende zaak door ondertekening van de notariële akte.
- Partij(en): de gemeente of koper (gezamenlijk).
- Vervreemden: juridische of economische eigendomsoverdracht, bezwaring met (beperkte) zakelijke rechten.

Artikel 1.4 BTW

Alle in de koopovereenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden genoemde bedragen zijn exclusief Belasting Toegevoegde Waarde (BTW).

Artikel 1.5 Geschillenregeling

Alle geschillen die naar aanleiding van de koopovereenkomst en de van toepassing verklaarde artikelen van de AVV 2015 mochten ontstaan, ongeacht aard en omvang, ook als die slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter tenzij partijen voor het geschil arbitrage overeenkomen.

HOOFDSTUK 2: BEPALINGEN VOOR KOOP, LEVERING EN OVERDRACHT

Artikel 2.1 Wijze van verkoop

- a. De verkoop geschiedt:
 - onder voorbehoud dat het college van burgemeester en wethouders tot de overeenkomst besluit. Het voorbehoud geldt niet indien een daartoe krachtens mandaatbesluit of volmacht bevoegd ambtenaar, zoals uit de aanhef van de verkoopovereenkomst blijkt, deze overeenkomst met de wederpartij is aangegaan;
 - onder deze algemene verkoopvoorwaarden, mits uitdrukkelijk van toepassing verklaard, behoudens afwijking daarvan bij of krachtens besluit van de gemeente;
 - onder de bij besluit van de gemeente dan wel in de koopovereenkomst gestelde bijzondere voorwaarden.
- b. De koopovereenkomst komt tot stand op het moment dat een schriftelijke koopovereenkomst door of namens de gemeente en de koper is ondertekend.
- c. Indien de koper een natuurlijke persoon is, komt de overeenkomst tot stand onder de ontbindende voorwaarde, dat de koper binnen de geldende wettelijke bedenktijd van drie (3) dagen van de koop af ziet. De koper dient de ontbinding per aangetekend schrijven aan de gemeente in te roepen.

Artikel 2.2 Betaling koopsom

- a. Koper dient de koopsom inclusief de eventueel daarover verschuldigde BTW, de eventueel verschuldigde rente wegens vervroegde ingebruikneming, verhoogd met BTW, en de eventueel verschuldigde reserveringskosten op de datum van eigendomsoverdracht, doch uiterlijk binnen drie (3) maanden na de ondertekening van de koopovereenkomst, te hebben voldaan aan de gemeente of aan de notaris voor wie de akte wordt ondertekend.
- b. Indien de koopsom niet binnen drie (3) maanden na de ondertekening van de koopovereenkomst door de gemeente of de notaris is ontvangen, is koper in verzuim. In dat geval is koper over de koopsom, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder dat een ingebrekestelling is vereist, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, rente verschuldigd. Het rentepercentage, te berekenen over de koopsom, wordt door de gemeente in de bijzondere voorwaarden in koopovereenkomst vastgesteld.

Artikel 2.3 Tijdstip overdracht en aanvaarding

- a. De notariële akte wordt ondertekend binnen drie (3) maanden na de ondertekening van de koopovereenkomst, bij voorkeur ten overstaan van een binnen de gemeente Assen standplaats hebbende notaris.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn verlengen indien nog een bodemrapport als bedoeld in artikel 2.4, dient te worden opgesteld of na een daartoe van de koper ontvangen schriftelijk verzoek. Aan verlenging van de termijn op verzoek van de koper kan de gemeente voorwaarden verbinden. Indien de ondertekening later plaatsvindt, is artikel 2.2 sub b., betreffende de verschuldigdheid van rente bij betaling van de koopsom, van toepassing.
- c. De keuze van de notaris ligt bij koper. Indien de koper geen notaris aanwijst, wijst de gemeente een notaris aan.
- d. Koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, mits de koopsom, alsmede eventuele rente en BTW volledig is betaald. Zolang koper niet aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan is de verplichting van de gemeente tot medewerking aan de eigendomsoverdracht opgeschort.
- e. Indien de notariële akte van levering zes (6) maanden na de ondertekening van de koopovereenkomst nog niet is ondertekend, is de gemeente, na schriftelijke ingebrekestelling, gerechtigd de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst op grond van wanprestatie door koper te ontbinden. Voor zover de gemeente meer schade lijdt heeft zij het recht volledige schadevergoeding te vorderen naast de boete zoals bedoeld in artikel 2.12 AVV 2015 (niet nakoming verplichtingen).

Artikel 2.4 Staat van aflevering

De onroerende zaak wordt geleverd in de volgende staat:

- a. Vrij van hypothecaire inschrijvingen, beslagen en vrij van andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, alles voor zover in de koopovereenkomst niet anders vermeld. Alle eventueel aan de onroerende zaak verbonden erfdienstbaarheden (al dan niet uit de openbare registers blijkend), zakelijke rechten en kwalitatieve verplichtingen blijven echter op de onroerende zaak rusten;
- b. Vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw, inrichting en/of ingebruikneming verhinderen, beperken of vertragen op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen. Als feitelijke belemmeringen worden slechts beschouwd gebreken, waarvan het bestaan bij aflevering op grond van de stand van de techniek redelijkerwijs kan worden nagegaan en waarvan kan worden aangenomen dat de koper deze niet heeft aanvaard.
- c. Overigens geeft de gemeente geen enkele garantie of vrijwaring voor haar niet kenbare gebreken, behoudens die voor uitwinning.
- d. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de door de gemeente uit te geven onroerende zaak verzendt de gemeente de laatste aan haar bekende rapportage aan de koper. Tevens ligt deze rapportage bij de gemeente ter inzage. Indien de koper daartoe de uitdrukkelijke wens te kennen geeft wordt voor rekening van de gemeente een (nieuw) bodemonderzoek conform de NEN-5740 en indien noodzakelijk conform de NEN-5707 verricht. De resultaten van dit onderzoek worden in een rapport, waarin de toestand van de bodem wordt omschreven, vastgelegd. Dit rapport wordt door de gemeente aan koper toegezonden en ligt tevens ter inzage bij de gemeente.

Uit de door de gemeente toegezonden rapportage(-s), moet blijken dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de dan geldende maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn, gelet op het beoogde gebruik van de onroerende zaak.

- e. Indien vóór de datum van ondertekening van de notariële akte van levering of, indien dat eerder is, vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, toch zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van zodanige aard en omvang, dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de koper eenzijdig het recht de koopovereenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin de onroerende zaak zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
- f. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en de billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de gemeente zich - ook in geval van ernstiger verontreiniging - verplicht om op haar kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging c.q. de schadelijke gevolgen daarvan, binnen een termijn van één jaar na de datum van totstandkoming van de overeenkomst. In een dergelijk geval worden nadere schriftelijke afspraken gemaakt.
- g. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of bodemvreemd materiaal, voor zover zich daarin niet in onaanvaardbare mate stoffen bevinden zoals bedoeld in NEN 5740, respectievelijk de Leidraad Bodembescherming of een daarvoor in de plaats komende regeling. Evenmin worden daaronder verstaan stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken hebben de leden d., e. en f. derhalve geen betrekking.
- h. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt de aanwezigheid van stoffen, waarvan de gemeente op het tijdstip van de aflevering niet een verontreinigend karakter, als bedoeld in dit artikel, behoefde aan te nemen op grond van de toen in dat opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.
- i. Ontbinding van de koopovereenkomst op grond van het in dit artikel bepaalde geeft aan de koper geen recht op enige schadeloosstelling, doch uitsluitend op restitutie van de al betaalde koopsom.

Artikel 2.5 Vervroegde ingebruikneming

- a. Vooruitlopend op de eigendomsoverdracht kan koper schriftelijk en gemotiveerd verzoeken om de onroerende zaak vervroegd in gebruik te mogen nemen. Koper kan de onroerende zaak alleen na schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders vervroegd in gebruik nemen. Aan de toestemming kunnen burgemeester en wethouders naast het in sub b van dit artikel bepaalde nadere voorwaarden verbinden.
- b. Koper is vanaf de datum van de vervroegde ingebruikneming tot aan de datum van overdracht, c.q., indien betaling van de koopsom eerder plaats vindt, de datum van betaling, de wettelijke rente over de koopsom verschuldigd. Deze rente moet bij de overdracht worden betaald.
- c. De onroerende zaak is voor rekening en risico van koper met ingang van de datum van ingebruikneming. Koper dient er rekening mee te houden dat het vervroegd in gebruik nemen van de onroerende zaak juridische en fiscale gevolgen kan hebben, die geheel voor rekening en risico komen van koper.

Artikel 2.6 Kosten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen verband houdende met de overdracht en de levering zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle zakelijke lasten en belastingen, welke betreffende de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van de notariële akte voor rekening van de koper/alsdan eigenaar.
In geval van een ABC-levering komen de zakelijke lasten en belastingen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van ondertekening van de koopovereenkomst, voor rekening van de koper/alsdan eigenaar
- c. Indien op het tijdstip waarop de notariële akte wordt gepasseerd, het heffingspercentage van de BTW mocht zijn gewijzigd, verplicht koper zich die gewijzigde belasting te betalen.

Artikel 2.7 Tekening, over- en ondermaat

- a. De situering en begrenzing van de onroerende zaak zal door de gemeente op tekening worden aangegeven. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente worden aangegeven en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen.
- b. In het veld zullen de grenzen, voor zover die niet reeds middels bestaande erfafscheidingen of afbakeningen kenbaar zijn, door de gemeente met buisjes en/of markeringspiketten op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden aangegeven. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust vanaf de notariële levering bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening zijn.
- c. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwijst aan het Kadaster te verzorgen. Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel/de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.
- d. Verschil tussen de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven en de door of vanwege het Kadaster bepaalde grootte wordt niet verrekend.
- e. Koper is verplicht voor de start van de bouw overleg te plegen met de gemeente over de juiste plaatsing van het bouwwerk binnen de grenzen van de onroerende zaak.

Artikel 2.8 Faillissement en beslag

- a. De gemeente is bevoegd de koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, onder de verplichting van de koper eventueel verschuldigde kosten en/of boeten aan de gemeente te voldoen, indien vóór het ondertekenen van de notariële akte:
 1. koper in staat van faillissement wordt verklaard dan wel heeft aangevraagd,
 2. aan koper surseance van betaling wordt verleend dan wel heeft aangevraagd,
 3. koper wordt toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen of
 4. sprake is van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap of
 5. executoriaal beslag op de roerende en/of onroerende zaken en/of vermogensrechten van koper wordt gelegd, of hij anderszins het beheer over zijn vermogen is kwijt geraakt.
- b. Indien zich één van de situaties voordoet zoals bedoeld in sub a en de onroerende zaak op dat moment al door koper in gebruik is genomen, is koper na een eerste verzoek daartoe van de gemeente verplicht de onroerende zaak onmiddellijk weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de ingebruikneming. Alle kosten die daarmee gepaard gaan, komen voor rekening van koper.
- c. Al betaalde gedeelten van de koopsom betaalt de gemeente aan koper terug voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst alsmede de door de gemeente gemaakte gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten te boven gaan.

Artikel 2.9 Meerdere kopers - hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst meer dan één natuurlijke en/of rechtspersoon als koper van de gemeente staat genoemd, zijn deze (rechts)personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 2.10 Overdracht van rechten

Het is koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 2.11 Verbod splitsing

- a. Het is koper verboden de onroerende zaak te splitsen en in afzonderlijke delen te vervreemden, dat wil zeggen noch in juridische noch in economische eigendom overdragen, of in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten.

- b. Bij overtreding van het in sub a van dit artikel genoemde vervreemdingsverbod verbeurt koper ten behoeve van de gemeente een na constatering van het feit van de zonder toestemming gerealiseerde verkoop onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000).
- c. Artikel 2.15 van de AVV 2015 (kwalitatieve verplichting) is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.12 Niet-nakoming van verplichtingen – boetebepaling

- a. Bij het niet naleven van of het handelen in strijd met het bepaalde in artikel 2.2, 2.4 sub a. en 3.7 sub a. en c. verbeurt respectievelijk verbeuren de koper of diens rechtsopvolgers(s) per overtreding een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) voor elke dag of deel van een dag dat de verboden toestand voortduurt.
- b. Bij niet nakoming van artikel 2.10 verbeurt respectievelijk verbeuren de koper of diens rechtsopvolgers(s), ten bate van de gemeente een direct opeisbare boete van maximaal driehonderdduizend euro (€ 300.000,-), te relateren aan de ernst van het verzuim of de overtreding.
- c. Bij toerekenbare, gedeeltelijke of volledige, niet-nakoming van enige andere verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en de daarin van toepassing verklaarde bepaling(en) van deze Algemene Verkoopvoorwaarden, verbeurt respectievelijk verbeuren koper of diens rechtsopvolger(s), na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijke opeisbare boete van tien procent (10 %) van de koopsom, met een minimum van duizend euro (€ 1.000,-), tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig ander artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boetebepaling van toepassing is.
- d. Naast het gestelde in dit artikel behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming en/of volledige schadevergoeding te vorderen.
- e. Op dit artikel is artikel 2.14 AVV 2015 (kettingbeding) van toepassing

Artikel 2.13 Kettingbeding en derdenbeding

- a. Koper is verplicht en verbindt zich tegenover de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij verlening daarop van een beperkt zakelijk recht, de daartoe in de koopovereenkomst en de AVV 2015 aangewezen artikelen, voor zover niet reeds aan te merken als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 2.14, aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of bij de verlening van een beperkt zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijfenzeventigduizend euro (€ 75.000) per overtreding en tweeduizend euro (€ 2.000) voor elke dag dat de overtreding voortduurt. De gemeente kan daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder sub a is bepaald, verbindt koper zich tegenover de gemeente van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde bij wijze van derdenbeding te bedingen dat ook deze zowel de in sub a van dit artikel bedoelde artikelen, als de in sub a en de in het onderhavige sub b van dit artikel opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 2.14 Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst en de in de AVV 2015 aangewezen artikelen om iets te dulden, te gedogen of niet te doen zullen als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW op de onroerende zaak rusten en in de akte van levering worden opgenomen en gevestigd. Zij zullen daardoor van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.

HOOFDSTUK 3: BESTEMMING EN GEBRUIK VAN DE ONROERENDE ZAAK

Paragraaf I ALGEMEEN

Artikel 3.1 Gedoogplicht

- a. Koper is verplicht te dulden dat, ten behoeve van openbare en nuts-voorzieningen (inclusief de centrale antenne-inrichting), al hetgeen ten aanzien daarvan nodig is, op, in of boven de onroerende zaak is of wordt aangebracht, gehouden, gerepareerd of vernieuwd.
- b. Koper zal hetgeen volgens sub a van dit artikel is of wordt aangebracht niet op enigerlei wijze verwijderen of wijzigen.
- c. Schade aan de onroerende zaak, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, houden, herstellen of vernieuwen van de in sub a van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente of het nutsbedrijf dat de betreffende voorziening heeft aangebracht, worden hersteld of aan de koper worden vergoed.
- d. Koper zal zich onthouden van het oprichten van bouwwerken, aanbrengen van gesloten verhardingen, verrichten van ontgrondingen, plaatsen van bomen of planten van diepwortelende struiken boven en nabij de in sub a van dit artikel bedoelde werken, dan wel het verrichten van die werkzaamheden, die schadelijk kunnen zijn voor bedoelde werken. De koper is aansprakelijk voor schaden ontstaan aan de in sub a van dit artikel bedoelde zaken, door zijn toedoen ontstaan of door zijn nalaten veroorzaakt.
- e. Koper moet gedogen dat op, in, aan of boven de onroerende zaak voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De gemeente brengt, onderhoudt en/of vernieuwt deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen, zo mogelijk na overleg met koper.
- f. Koper moet gedogen dat de gemeente langs de erfgrenzen die grenzen aan openbaar gebied in de onroerende zaak onder het maaiveld een betonstrook aanbrengt voor het plaatsen van een trottoirband. Koper verbindt zich tegenover de gemeente geen definitieve bestrating en/of beplanting langs de erfgrens aan te brengen voordat de betonstrook is aangebracht. Het risico van schade aan voor dit tijdstip aangebrachte bestrating en/of beplanting is voor rekening van koper.
- g. De gemeente behoudt zich het recht voor om in afwijking van het bepaalde in artikel 5:42 BW bomen te planten, te hebben en te onderhouden op een afstand van minder dan twee meter uit de perceelgrens, voor zover de grens een scheiding vormt tussen de onroerende zaak en de grond bestemd voor openbaar groen of openbare weg. Onder het bepaalde in artikel 5:49 BW wordt mede begrepen openbaar groen en/of plantsoen. De gemeente kan niet genoodzaakt worden bij te dragen in de kosten van een erfafscheiding als bedoeld in artikel 5:49 BW.
- h. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding voor de gedoogplicht.
- i. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van koper hoort te komen zal door de gemeente, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan koper worden vergoed.
- j. Op dit artikel is artikel 2.14 van de AVV 2015 (kwalitatieve verplichting) van toepassing.

Artikel 3.2 Aansluiting riolering

- a. Door de gemeente wordt de aansluiting op de riolering aangelegd vanaf het hoofdriool tot aan de grens van het gekochte. De plaats van de aansluiting wordt bepaald door de gemeente. De kosten van deze aanleg komen voor rekening van koper en dienen bij de notariële overdracht te worden betaald.
- b. Indien koper om welke reden dan ook, gebruik wenst te maken van een andere aansluiting dan de hiervoor genoemde en hiertegen van de zijde van de gemeente geen bezwaren bestaan, zullen de hieruit voortvloeiende kosten van deze aanleg en aansluiting voor rekening van koper komen. Koper moet het verschuldigde bedrag voldoen binnen veertien (14) dagen na ontvangst van de hiervoor toegezonden rekening.

Artikel 3.3 Drainage op de kavel

Indien koper overgaat tot aanleg van een drainage op de onroerende zaak is hij verplicht de drainage voor zijn rekening aan te sluiten op open water of op een verzameldrainage naar open water. Indien de drainage niet doelmatig kan worden aangesloten op open water kan de drainage op aanwijzing van de gemeente voor rekening van koper aangesloten worden op een gemeentelijke voorziening.

Artikel 3.4 Bouwverbod

- a. Koper verbindt zich tegenover de gemeente de uitgegeven grond niet te bebouwen. Bij overtreding van het verbod is koper aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van honderd euro (€100) voor iedere dag dat koper het verbod overtreedt.
- b. De gemeente kan op schriftelijk verzoek van koper ontheffing van het bouwverbod verlenen. De gemeente kan voorwaarden verbinden aan de ontheffing. De gemeente verleent de ontheffing schriftelijk en specifiek. Het verlenen van een (publiekrechtelijke) omgevingsvergunning houdt geen (privaatrechtelijke) ontheffing van het bouwverbod in.
- c. Op dit artikel is artikel 2.14 AVV 2015 (kwalitatieve verplichting) van toepassing.
- d. De toepassing van dit artikel sluit de toepasselijkheid van artikel 3.7 (bouwplicht, termijnen) uit.

Paragraaf II BEBOUWING

Artikel 3.5 Bouwrijpe staat

De onroerende zaak wordt overgedragen in bouwrijpe staat, met in achtneming van artikel 2.4.

Artikel 3.6 Sonderingsonderzoek

Sonderingsonderzoek naar de draagkracht van de bodem van het verkochte is voor rekening en risico van koper.

Artikel 3.7 Bouwplicht, termijnen

- a. Indien en voor zover de verkoopovereenkomst betrekking heeft op een onroerende zaak, welke bestemd is voor de realisering van bebouwing moet koper de grond bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing.
- b. Koper is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, et cetera, die benodigd zijn voor de realisatie van het bouwplan.
- c. Binnen achttien (18) maanden na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn op schriftelijke verzoek van de koper door burgemeester en wethouders onder eventueel daarbij nader te stellen voorwaarden worden verlengd. Een dergelijk verzoek moet uiterlijk vier (4) maanden voor het verstrijken van de termijn van achttien (18) maanden worden gedaan.
- d. Zolang de bebouwing niet voltooid en gebruiksklaar is, mag koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders noch in juridische noch economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Een verzoek om toestemming moet koper schriftelijk en gemotiveerd indienen bij burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden aan deze toestemming verbinden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig. Bij niet nakoming van het in dit sub bepaalde is koper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van twintig procent (20%) van de koopsom met een minimum van vijftigduizend euro (€ 50.000).
- e. Het bepaalde in sub d. is niet van toepassing in geval van
 - 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;
 - overlijden van koper of diens levensgezel in geval van de bouw van een woning bestemd voor zelfbewoning.
- f. De in sub d. bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een overeenkomst als bedoeld in artikel 3.8.
- g. De toepassing van dit artikel sluit de toepasselijkheid van artikel 3.4 (bouwverbod) uit.

Artikel 3.8 Overdracht bij koop-/aannemingsovereenkomst (ABC-bepaling)

- a. De gemeente staat koper toe zijn rechten op levering door de gemeente van de gekochte onroerende zaak, eventueel voordat de bebouwing tot stand is gekomen, over te dragen aan (een) derde(n) ter uitvoering van een tussen koper en deze derde(n) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst(en) voor de bouw van woningen op de verkochte grond, onder voorwaarde dat:

- i. in de tussen koper en die derde(n) te sluiten koop-/aannemingsovereenkomst(en) de in de koopovereenkomst tussen gemeente en koper van toepassing zijnde artikelen van hoofdstuk 3 en de artikelen 2.11, 2.12, 2.13 en 2.14 van de AVV 2015 integraal worden opgenomen. Koper zal daarbij deze verplichting namens de gemeente aanvaarden; en
 - ii. koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw en de gestelde termijnen, waartoe hij zich tegenover de gemeente en de hiervoor bedoelde derde(n) heeft verplicht.
- b. Het in dit artikel gestelde geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op diens rechtsopvolgers

Artikel 3.9 Terugleveringsverplichting

- a. Indien niet uiterlijk binnen in artikel 3.7 (Bouwplicht, termijnen) gestelde termijnen na eigendomsoverdracht de bebouwing voltooid en gebruiksklaar is, zal koper binnen vier (4) weken na eerste verzoek van de gemeente de eigendom van de onroerende zaak terug leveren aan de gemeente, tegen restitutie door de gemeente aan koper van negentig procent (90%) van de actuele grondwaarde met een maximum van negentig procent (90%) van de door koper voor de desbetreffende onroerende zaak betaalde koopprijs (inclusief betaalde BTW).
- b. De onroerende zaak zal bij teruglevering als bedoeld in sub a van dit artikel worden overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt en koper zal daarbij aan de gemeente de eventuele schade vergoeden die zij lijdt door de veranderde toestand van de onroerende zaak ten opzichte van de staat waarin de onroerende zaak zich bevond op de datum van levering zoals bedoeld in artikel 2.4 van de AVV 2015. De hiervoor bedoelde schade kan onder meer bestaan uit de kosten van sloop van reeds door koper gerealiseerde bebouwing of de daartoe uitgevoerde voorbereidingswerkzaamheden.
- c. Alle kosten en verschuldigde belastingen verbonden aan de teruglevering als bedoeld in sub a van dit artikel, zijn voor rekening en risico van koper.

Artikel 3.10 Bouwmaterialen

- a. Koper is verplicht er op toe te zien dat er geen (resten van) bouwmaterialen, verpakkingen, afval en andere tijdens de bouw en toekomstige verbouw gebruikte zaken buiten het gekochte terechtkomen. Materiaal dat desondanks buiten het gekochte terecht gekomen mocht zijn moet koper onmiddellijk opruimen.
- b. Koper is verplicht tijdens de bouwwerkzaamheden bouwketen, bouw- en hulpmaterialen en uit de bouwput(ten) vrijkomende grond op eigen terrein te plaatsen en op te slaan, tenzij de gemeente vooraf schriftelijke toestemming heeft gegeven voor plaatsing en/of opslag op gemeentegrond.
- c. Als koper in strijd handelt met het bepaalde onder a en/of b van dit artikel, is koper aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van honderd euro (€ 100) per dag, met ingang van de dag waarop de overtreding is geconstateerd tot aan de dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming van deze verplichting te vorderen.
- d. Op dit artikel is artikel 2.13 AVV 2015 (kettingbeding) van toepassing

Artikel 3.11 Nutsvoorzieningen

- a. De te realiseren woning(en), (maatschappelijke) voorziening(en) en/of het commercieel onroerend goed dienen door of namens koper blijvend te worden aangesloten op het, door of namens de gemeente, aangelegde rioleringsstelsel en op de overige openbare nutsvoorzieningen, zoals water, elektriciteit en, indien van toepassing, gas en stadsverwarming. 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). Alle aansluitkosten komen voor rekening van koper. Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de nodige erfdiensbaarheden en/of opstalrechten indien de gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.
- b. Op dit artikel is artikel 2.13 van de AVV 2015 (kettingbeding) van toepassing.

Artikel 3.12 Aanleg parkeerplaats(en)

- a. Koper verplicht zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing voor zijn rekening een in de koopovereenkomst vastgelegd aantal van de openbare weg af met een motorvoertuig toegankelijke verharde parkeerplaatsen op de onroerende zaak aan te leggen en in stand te houden.
- b. Bij niet-nakoming van de onder a genoemde verplichting tot het aanleggen en/of in stand houden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper na ingebrekestelling door de gemeente en na het

- verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn aan de gemeente een boete verschuldigd van honderd euro (€100) voor elke dag dat koper in gebreke is.
- c. Op dit artikel is artikel 2.13 AVV 2015 (kettlingbeding) van toepassing.

Paragraaf III WONINGEN

Artikel 3.13 Kosten inrit woningen

Bij verkoop van grond voor woningbouw zijn in de koopsom begrepen de kosten voor het maken van één eventuele inrit, voor zover gelegen op openbare grond, tot een breedte van maximaal drieënhalve (3,5) meter. Deze bepaling is niet van toepassing voor woningen in de sociale huursector.

Artikel 3.14 Gemeenschappelijke paden

Koper verplicht zich, indien op het verkochte en de aansluitende en nabij gelegen niet aan koper verkochte percelen, gemeenschappelijke paden moeten worden aangelegd, medewerking te verlenen om ten behoeve van en ten laste van de gronden over en weer erfdienstbaarheden te vestigen van in-, uit- en doorgang naar de openbare weg over en langs de daarvoor te bestemmen grond.

Paragraaf IV BEDRIJVEN (INCL. WONEN EN WERKEN) EN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Artikel 3.56 Afrastering

Koper verplicht zich tegenover de gemeente het terrein voor zijn rekening af te scheiden met een afrastering, zoals voor bedrijfsterreinen ter plaatse gebruikelijk is. De koper verklaart ermee bekend te zijn dat hiervoor een vergunning vereist kan zijn.

Artikel 3.1 Kosten inrit

De kosten voor het maken van een inrit komen voor rekening van koper.