



ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN voor onroerende zaken

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Algemene bepalingen
Artikel 1:	Toepassing Algemene verkoopvoorwaarden
Artikel 2:	Definities
Hoofdstuk 2.	Koopovereenkomst, Koopsom en Levering.
Artikel 3:	Toezending Koopovereenkomst
Artikel 4:	Waarborgsom / Bankgarantie
Artikel 5:	De Koopsom
Artikel 6:	Overdracht van de Onroerende zaak / Ingebruikname
Artikel 7:	Inmeting van de Onroerende zaak / Kadastrale aanwijzing
Artikel 8:	Over- en ondermaat
Hoofdstuk 3.	Staat en gebruik van de Onroerende zaak (het Verkochte)
Artikel 9:	Staat van het Verkochte
Artikel 10:	Bodemverontreiniging
Artikel 11:	Beoogd gebruik
Artikel 12:	Afscheiding Onroerende zaak tijdens bouw van Opstallen / Bouwverkeer
Artikel 13:	Verwijderen bouwmaterialen
Artikel 14:	Schade aan eigendommen van Gemeente of derden
Artikel 15:	Schade aan eigendommen van Koper
Artikel 16:	Verbod tijdelijk woonverblijf
Hoofdstuk 4.	Omgevingsvergunning / Bouwplicht
Artikel 17:	Aanvraag Omgevingsvergunning
Artikel 18:	Bouwplicht
Artikel 19:	Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht
Hoofdstuk 5.	Bebouwing / Riolering / Nutsvoorzieningen / Kabels en Leidingen.
Artikel 20:	Uitvoeren werkzaamheden door Koper
Artikel 21:	Riolering en drainage
Artikel 22:	Hergebruik vrijkomende grond
Artikel 23:	Aanleg en in stand houden parkeerplaatsen
Hoofdstuk 6.	Zakelijke rechten / Kettingbedingen / Gedoogplicht
Artikel 24:	Gedoogplicht
Artikel 25:	Kettingbedingen / kwalitatieve verplichtingen
Hoofdstuk 7.	Beëindiging / Ontbinding overeenkomst
Artikel 26:	Ontbinding, opzegging, ingebrekestelling, verzuim en boete
Artikel 27:	Faillissement en beslag
Artikel 28:	Geschillenregeling / toepasselijk recht
Hoofdstuk 8.	Slotbepalingen
Artikel 29:	Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid
Artikel 30:	Concernbeding (alleen van toepassing bij bedrijfskavels)
Artikel 31:	Citeertitel

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Toepassing Algemene Verkoopvoorwaarden

1. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op elke door de Gemeente met een Koper te sluiten Koopovereenkomst voor de verkoop van een Onroerende zaak bestemd voor:
 - a. een particuliere Bouwkavel;
 - b. bedrijfsmatig gebruik (Bedrijfskavel);
 - c. project- of seriematige matige bouw van woningen en/of commercieel vastgoed.
2. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden zullen voor of bij het totstandkomen van de Koopovereenkomst aan de Koper ter hand worden gesteld. De Algemene Verkoopvoorwaarden behoeven niet woordelijk in de Koopovereenkomst te worden opgenomen om van toepassing te zijn.
3. In de Koopovereenkomst kunnen naast deze Algemene Verkoopvoorwaarden, tevens nog Bijzondere voorwaarden worden overeengekomen.
4. Indien woorden in deze Algemene Verkoopvoorwaarden beginnen met een hoofdletter, niet zijnde het begin van een zin, komen deze woorden overeen met de desbetreffende definitie in deze Algemene Verkoopvoorwaarden.

Artikel 2. Definities

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

Akte van levering	de notariële akte waarin de Overdracht van de Onroerende zaak wordt geregeld. Deze akte wordt bij de notaris opgemaakt en ondertekend.
Aflevering	het stellen van het Verkochte in het bezit van de Koper als bedoeld in artikel 7:9 van het BW
Algemene Verkoopvoorwaarden	deze voorwaarden van de Gemeente Dronten die bestemd zijn om te gelden bij Gemeentelijke Koopovereenkomsten.
Bankgarantie	een onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie, afgegeven door een in Nederland gevestigde bank, in de zin van artikel 1, lid 1 van de Wet op het financieel toezicht, waarbij de bank zich verplicht op om het eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente (afroep) het bedrag uit te keren waarvoor de garantie is gesteld.
Bedrijfskavels	Bouwgrond, bestemd om te worden bebouwd met één of meerdere Opstallen, dienende voor de uitoefening van een bedrijf.
Bedrijfsterrein	Bouwgrond bestemd voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten door ondernemingen.
Beeldkwaliteitsplan	een Gemeentelijk beleidsdocument dat dient ter vormgeving van de te realiseren bebouwing en inrichting van de Bouwkavel en /of de openbare ruimte
Beperkte rechten	de rechten van vruchtgebruik, erfpacht, opstal, erfdienstbaarheid, pand en hypotheek
Bestemmingsplan	een plan, vastgesteld door de Gemeenteraad, waarin de bestemming van gronden is aangegeven en waarin voorschriften zijn opgenomen over de bouwmogelijkheden en het gebruik van gronden, die de bevolking van de Gemeente Dronten binden.
Bouwgrond	de onbebouwde, over te dragen Onroerende zaak, zoals kadastraal omschreven in de Koopovereenkomst.

Bouwkavel	een voor bebouwing met één woning of één bedrijfspand in aanmerking komend gedeelte van de Bouwgrond. Uitsluitend op schriftelijk verzoek van Koper kan de Gemeente hiervoor onder nader te bepalen voorwaarden ontheffing/vrijstelling van verlenen.
Bijzondere voorwaarden	voorwaarden, die afwijken van of een aanvulling vormen op de Algemene Verkoopvoorwaarden en als zodanig in de Koopovereenkomst en in de Akte van levering worden opgenomen.
Bouwrijp	toestand waarbij de Onroerende zaak geschikt is om bebouwd te worden, eventueel aanwezige bebouwing is gesloopt, hekwerken bomen, bosschages, stobben, oude nutsleidingen en funderingen zijn verwijderd, de Onroerende zaak aan één zijde voldoende bereikbaar is en met aansluitmogelijkheden op nutsvoorzieningen, nabij de erfgrans van de Onroerende zaak. Het aanleggen van drainage of het uitvoeren van bemaling ter voorkoming van wateroverlast, gedurende de bouwwerkzaamheden maar ook na realisatie van de Opstal(len) komt voor rekening en risico van de Koper.
Burgemeester en wethouders	het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Dronten.
Bijzondere voorwaarden	voorwaarden die afwijken van of een aanvulling vormen op de Algemene Verkoopvoorwaarden en als zodanig in de Koopovereenkomst en in de Akte van levering worden opgenomen.
Feitelijke levering	de feitelijke ter beschikkingstelling (Aflevering) van het Verkochte, als bedoeld in artikel 7:9 van het BW.
Gemeente	het rechtspersoonlijkheid bezittende lichaam, respectievelijk de Gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Dronten.
Ingebruikname / neming	het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de Onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te (doen) voeren of er een afrastering omheen te (doen) zetten. Het uitvoeren van sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van Ingebruikneming.
Kadastrale uitmeting	de aanwijs van het Verkochte als deel van een groter perceel door het kadaster in aanwezigheid van de Gemeente en de wederpartij(en) na de eigendomsoverdracht.
Koopovereenkomst	de op schrift gestelde door partijen ondertekende tot levering verplichtende overeenkomst tot verkoop, waarin partijen met verwijzing naar deze Algemene Verkoopvoorwaarden de transactie gedetailleerd met inbegrip van Bijzondere voorwaarden vastleggen.
Koopsom	de overeengekomen prijs, eventueel te verhogen met de door de Gemeente in rekening te brengen en af te dragen belastingen.
Koper	de natuurlijke- of rechtspersoon die als wederpartij van de Gemeente met deze Gemeente een Koopovereenkomst heeft gesloten.
Levering (overdracht)	de eigendomsoverdracht als bedoeld in artikel 3:89 BW, waarvoor is vereist het ondertekenen van een Akte van levering en inschrijving daarvan in de daartoe bestemde openbare registers van het Kadaster.

Maatschappelijke voorzieningen	voorzieningen ten behoeve van maatschappelijke functies, waartoe onder meer worden gerekend onderwijs, zorg, sport, recreatie, religieuze en sociaal-culturele instellingen.
Omgevingsvergunning	een Omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen en gebruiken van een bouwwerk.
Onroerende zaak	de grond, Bouwgrond of Bouwkavel en/of Opstallen die het object van de Koopovereenkomst vormen.
Opstal	een door Koper, of in opdracht van Koper op de grond geplaatst object, waaronder begrepen – maar niet uitsluitend - een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde.
Optieovereenkomst	een overeenkomst tussen de Gemeente en een potentiële Koper waarbij laatstgenoemde het recht krijgt om een Onroerende zaak in eigendom te verwerven, dit onder de in de Optieovereenkomst genoemde voorwaarden.
Optievergoeding	de vergoeding die door Koper is betaald voor het reserveren van de Onroerende zaak, zoals vastgelegd in de tussen Koper en de Gemeente gesloten optieovereenkomst. Deze vergoeding wordt ook wel reserveringsvergoeding genoemd.
Overdracht	juridische eigendomsovergang door inschrijving van de Akte van levering in de openbare registers.
Partijen	de Koper en de Gemeente gezamenlijk aangeduid.
Verkochte	de Onroerende zaak, zoals nader aangeduid in de Koopovereenkomst.
Vervreemden	naast juridische eigendomsovergang wordt, indien de Koper een rechtspersoon, vennootschap onder firma, maatschap of ander samenwerkingsverband hoe ook genaamd is, als vervreemding mede aangemerkt economische eigendomsoverdracht evenals aanmerkelijke wijziging in het statutaire of feitelijke doel van het bedrijfsuitoefening, overgang van een belangrijk deel van het aandelenpakket op anderen dan de aandeelhouders ten tijde van de verkoop, alsmede fusie of andere overeenkomsten, waarbij de macht in de vennootschap op andere natuurlijke of rechtspersonen overgaat, of - bij vennootschap onder firma en maatschappen - toetreding van nieuwe vennoten of maten.
Waarborgsom	een bedrag dat Koper dient te betalen voorafgaande aan het sluiten van de Koopovereenkomst en welk bedrag dient als waarborg voor de deugdelijke nakoming van de overeenkomst door Koper.
Wettelijke rente	wettelijk vastgesteld rentepercentage over de Koopsom dat in rekening wordt gebracht bij Koper indien de Koopsom niet tijdig wordt voldaan en/of de Akte van Levering niet tijdig wordt gepasseerd.
Woonrijp	de realisatie van openbare voorzieningen, waaronder het aanleggen van de definitieve bestrating en/of van trottoirs, groenvoorzieningen, het aanbrengen van openbare verlichting en het aanleggen van parkeervoorzieningen. Het Woonrijp maken zal plaatsvinden na het Bouwrijp maken.

Hoofdstuk 2. Koopovereenkomst, Koopsom en Levering.

Artikel 3. Toezending en totstandkoming Koopovereenkomst

1. De Koper dient binnen één (1) maand na datum verzenden van de Koopovereenkomst of uitreiking daarvan door of vanwege de Gemeente aan Koper, de Koopovereenkomst op elke pagina te paraferen en voorzien van naam en handtekening, te retourneren aan de Gemeente. Indien binnen deze termijn geen ondertekende Koopovereenkomst door de Gemeente wordt ontvangen, vervalt het aanbod zoals gedaan in de toegezonden Koopovereenkomst en kan Koper daaraan geen rechten meer ontlenen.
2. Pas nadat de Gemeente een door Koper geparafeerde en ondertekende Koopovereenkomst heeft ontvangen en de overeengekomen Waarborgsom door Koper is betaald, zal de Gemeente overgaan tot ondertekening van de Koopovereenkomst. Koper is ermee bekend dat in voorkomende gevallen namens de Gemeente nog een verkoopbesluit dient te worden genomen. Indien dat het geval is, komt pas nadat een verkoopbesluit is genomen en de Koopovereenkomst namens de Gemeente ondertekend is, rechtsgeldig een Koopovereenkomst tot stand.
3. Nadat de Koopovereenkomst namens de Gemeente is ondertekend, doet de Gemeente hiervan zo spoedig mogelijk mededeling aan de Koper en zal de Gemeente een afschrift van de ondertekende Koopovereenkomst aan Koper retour zenden.
4. Van elke Koopovereenkomst maakt een tekening deel uit waarop het Verkochte schetsmatig staat aangegeven.

Artikel 4. Waarborgsom / Bankgarantie

1. Koper dient aan de Gemeente een Waarborgsom te voldoen. De Waarborgsom dient door Koper te worden voldaan op de dag van ontvangst door de Gemeente van de door Koper ondertekende Koopovereenkomst, doch uiterlijk binnen 14 dagen na verzending van de Koopovereenkomst. Wanneer binnen genoemde termijn geen Waarborgsom door de Gemeente wordt ontvangen, vervalt het aanbod zoals gedaan in de toegezonden Koopovereenkomst en kan Koper daaraan geen rechten meer ontlenen. Dit betekent dat de Gemeente niet is gehouden de Koopovereenkomst te ondertekenen. Er komt aldus geen rechtsgeldige Koopovereenkomst tot stand.
2. De Waarborgsom bedraagt 5% van de vastgestelde Koopsom zoals genoemd in de Koopovereenkomst, doch nimmer minder dan € 250,00. De Waarborgsom dient te worden betaald op een door de Gemeente te bepalen wijze. Over de Waarborgsom is geen omzetbelasting (btw) verschuldigd.
3. Bij het passeren van de Akte van levering wordt de betaalde Waarborgsom met de Koopsom verrekend. In alle overige gevallen wordt de betaalde Waarborgsom door de Gemeente aan de Koper gerestitueerd, met dien verstande dat de Waarborgsom vervalt aan de Gemeente indien:
 - a. de Koopovereenkomst wordt ontbonden ten gevolge van aan Koper te wijten feiten of omstandigheden;
 - b. de Koper afziet van de Juridische levering (overdracht);
 - c. de Koper geen medewerking verleent aan de Juridische levering (overdracht) binnen 6 weken nadat Burgemeester en wethouders hem schriftelijk om die medewerking hebben verzocht.
4. De Gemeente is gerechtigd om boetes, rente en/of schades te verrekenen met de Waarborgsom. Er wordt door de Gemeente geen rente vergoed over de Waarborgsom.
5. Burgemeester en wethouders kunnen onder het stellen van voorwaarden toestaan dat door Koper zakelijke of persoonlijke zekerheid wordt gesteld in plaats van een Waarborgsom, waaronder het verstrekken van een Bankgarantie. Koper dient voor het ondertekenen van de Koopovereenkomst hiertoe schriftelijk een verzoek te hebben ingediend, bij gebreke waarvan deze mogelijkheid voor Koper komt te vervallen. Het bepaalde in deze Algemene voorwaarden is op een Bankgarantie van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5. De Koopsom

1. De Koopsom, vermeerderd met de daarover verschuldigde belastingen, zoals bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting of de omzetbelasting (btw), dient bij de notaris te worden voldaan door storting op de derdenrekening van de notaris, uiterlijk bij het passeren van de Akte van levering.

2. Indien Koper voor het sluiten van een Koopovereenkomst een Optievergoeding heeft betaald die uitsluitend betrekking heeft op Verkochte, wordt de Optievergoeding in mindering gebracht op Koopsom bij het passeren van de Akte van levering.
3. Indien door omstandigheden, welke aan de Koper zijn toe te rekenen, de Akte van levering niet tijdig wordt gepasseerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 6, lid 1 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden, is Koper in verzuim, zonder dat hiervoor een ingebrekestelling verschuldigd is. De datum als bedoeld in artikel 6, lid 1 geldt tussen Partijen als een fatale termijn. Koper is alsdan aan de Gemeente een direct opeisbare rentevergoeding over de Koopsom verschuldigd, gerekend vanaf de datum waarop de Akte van levering uiterlijk zou moeten worden gepasseerd tot aan de datum van ontvangst van de Koopsom met de daarover verschuldigde kosten, belastingen en rechten zoals bedoeld in artikel 6, lid 4 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden.
4. Het percentage van de rentevergoeding in het voorgaande lid bedraagt 0,5% per maand. De verschuldigde rente wordt maandelijks berekend, volgens de samengestelde interestmethodiek.
5. Indien uitstel van het passeren van de Akte van levering leidt tot ontbinding van de Koopovereenkomst, zijn artikel 26, lid 3 e.v. van de Algemene Voorwaarden onverkort van toepassing.

Artikel 6. Overdracht van de Onroerende zaak / Ingebruikname

1. De Levering van de Onroerende zaak zal plaatsvinden uiterlijk binnen 6 weken na de dag waarop de door de Gemeente ondertekende Koopovereenkomst aan de Koper retour is gezonden, tenzij in de Koopovereenkomst een andere termijn is opgenomen. Indien het Bestemmingsplan voor het door Koper beoogde gebruik nog niet onherroepelijk is, neemt de termijn van 6 weken niet eerder een aanvang dan nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Indien er voor de Gemeente voorts bijzondere omstandigheden van toepassing zijn, is de Gemeente gerechtigd eenzijdig de Levering op te schorten tot de voor de Gemeente bijzondere omstandigheden zijn komen te vervallen.
2. Uitsluitend na een gemotiveerd verzoek van Koper, kan de Gemeente uitstel verlenen voor het passeren van de Akte van Levering. De Gemeente kan hieraan financiële voorwaarden stellen zoals het in rekening brengen van de (wettelijke) rente en/of het verhogen van de Waarborgsom.
3. De Akte van levering wordt opgemaakt en verleden door een notaris, die door Koper wordt aangewezen. Indien de Koper bij retournering van de ondertekende Koopovereenkomst geen notaris heeft aangewezen, wijst de Gemeente een notaris aan, waarmee Koper onvoorwaardelijk instemt.
4. Alle kosten en belastingen verbonden aan de Overdracht, waaronder maar niet uitsluitend begrepen de notariskosten, de eventueel verschuldigde omzetbelasting (btw), danwel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting zijn voor rekening van Koper.
5. Alle lasten en belastingen, welke van de Onroerende zaak worden geheven, komen vanaf de datum van passeren van de Akte van levering voor rekening en risico van de Koper, dan wel zoveel eerder als tussen Partijen is overeengekomen. Indien de Feitelijke levering van de Onroerende zaak aan Koper danwel de Ingebruikneming plaatsvindt voor de Overdracht, komen de op Onroerende zaak betrekking hebbende lasten en belastingen op het moment van Aflevering / Ingebruikname voor rekening van Koper.
6. De Aflevering van het Verkochte aan de Koper en aanvaarding van het Verkochte door Koper, vindt plaats direct na ondertekening van de Akte van Levering, tenzij de Aflevering / Ingebruikname van het Verkochte op een andere datum is overeengekomen.
7. Het is Koper niet toegestaan het Verkochte zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente vóór het passeren van de Akte van levering in gebruik te nemen. Koper kan uitsluitend na verkregen schriftelijke toestemming door of namens Burgemeester en wethouders het Verkochte eerder (voor het passeren van de Akte van levering) in gebruik aanvaarden, met dien verstande dat het Verkochte niet eerder in gebruik zal worden gegeven dan na totstandkoming van de Koopovereenkomst.
8. Indien de Gemeente toestemming verleent aan Koper de Onroerende zaak vóór de het passeren van de Akte van Levering in gebruik te nemen, dient Koper de over dat deel van de Onroerende zaak verschuldigde Koopsom vóór de ingebruikname aan de Gemeente te voldoen, vermeerderd met de btw

over dat deel. Daarnaast kan door of namens Burgemeester en wethouders, aan de schriftelijke toestemming aanvullende (financiële) voorwaarden worden verbonden.

9. Vanaf de Aflevering dan wel de Ingebruikname van het Verkochte, komt het Verkochte geheel voor rekening en risico van de Koper.

Artikel 7. Inmeting van de Onroerende zaak / kadastrale aanwijzing.

1. Voor de datum van Aflevering van de Onroerende zaak zal de Gemeente de Onroerende zaak vooraf kadastraal afsplitsen, zodat de Onroerende zaak een voorlopige kadastrale grens heeft en een voorlopige oppervlakte, maar met een definitief Perceelnummer.
2. De (nieuwe) (buiten)grenzen van de Onroerende zaak zullen door de Gemeente met buizen en/of piketten of de daarvoor door de Gemeente in de plaats te stellen kentekens, op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden aangeduid. Aan de Koper worden op diens verzoek aan Koper respectievelijk het Kadaster eenmalig de (nieuwe) kadastrale (buiten)grenzen aangewezen. De officiële Kadastrale aanwijs van de (nieuwe) Kadastrale (buiten)grenzen, vindt tussen partijen plaats in aanwezigheid van het Kadaster, waarna de definitieve inmeting van de (nieuwe) kadastrale (buiten)grenzen plaatsvindt. Koper machtigt de Gemeente om de kadastrale uitzetting t.b.v. de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.
3. Koper verbindt zich om na Aflevering van de Onroerende zaak of vanaf de Ingebruikneming door Koper, zorg te dragen voor het handhaven van de buizen en/of piketten/kentekens. De kosten van een eventuele herhaalde uitzetting en aanwijzing van het Verkochte als gevolg van verwijdering of verdwijning van de oorspronkelijke buizen en/of piketten/kentekens komt geheel voor rekening en risico van Koper. Indien een herhaalde uitzetting noodzakelijk is, dient Koper hiervoor zelf een verzoek bij het Kadaster in te dienen.

Artikel 8. Over- en ondermaat.

1. Indien bij de opmeting door of vanwege het kadaster blijkt dat het Verkochte, verkocht tegen een prijs per m², een andere definitieve oppervlakte heeft dan in de Akte van levering als voorlopige oppervlakte is vermeld en waarbij de oppervlakte meer dan 5% afwijkt van de in de Akte van levering genoemde voorlopige oppervlakte, wordt de Koopsom herberekend naar de werkelijke grootte, waarna het meerdere of mindere tussen Partijen wordt verrekend, zulks op aanzegging van de meest gerede partij. De verrekening zal enkel geschieden, indien een van de Partijen daarom binnen zes (6) maanden, nadat de Gemeente of Koper door het Kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale inmeting/ aanwijzing, schriftelijk verzoekt. Over het te verrekenen bedrag wordt geen renteberekening toegepast.
2. Indien verkoop plaats heeft gehad tegen een vaste Koopsom vindt geen verrekening van plaats van een over- of ondermaat.
3. Over- of ondermaat kan aan geen der Partijen aanleiding geven tot ontbinding van de Koopovereenkomst.

Hoofdstuk 3. Staat en gebruik van de Onroerende zaak (het Verkochte)

Artikel 9. Staat van de Onroerende zaak

1. De Onroerende zaak zal in Bouwrijpe staat aan Koper worden overgedragen en voorts:
 - a. in de staat waarin het zich op het moment van het sluiten van de Koopovereenkomst bevindt, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken en heersende en lijdende erfdienstbaarheden;
 - b. vrij van huur, pacht of enig ander (persoonlijk) gebruiksrecht van derden;
 - c. niet belast met opties of voorkeursrechten van derden;
 - d. vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan;

In het geval Koper binnen 6 weken na start van de bouwwerkzaamheden op obstakels stuit waardoor de Onroerende zaak niet voldoet aan de definitie van Bouwrijp, dient Koper dit zo spoedig mogelijk te melden bij de Gemeente. De obstakels zullen hierna in overleg met Koper worden verwijderd, op kosten van de Gemeente.

2. Koper verklaart te kennen en te aanvaarden alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke (beperkte) rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, zoals deze voor Koper kenbaar zijn uit de aankomsttitel of de openbare registers;
3. Elke garantie of vrijwaring voor verborgen gebreken, waaronder begrepen eventueel aanwezige voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, wordt door de Gemeente uitgesloten, behoudens die voor uitwinning.
4. In de Akte van levering zullen, voor zover daaromtrent in de Koopovereenkomst niet anders is bepaald, de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering worden opgenomen.
5. Indien de staat van de Onroerende zaak niet overeenkomt met het bepaalde in het eerste lid van dit artikel, is Koper verplicht dit binnen 72 uur nadat het onheil aan Koper bekend is worden, aan de Gemeente te melden, bij gebreke waarvan Koper geacht wordt met de staat van de Onroerende zaak te hebben ingestemd.

Artikel 10. Bodemverontreiniging

1. In opdracht van de Gemeente is in de Onroerende zaak een onderzoek verricht naar de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen. Naar keuze van de Gemeente kan dit zijn dat de Gemeente een deskundig bureau opdracht geeft om de Onroerende zaak te onderzoeken danwel een groter gebied te onderzoeken waarvan de Onroerende zaak deel uitmaakt. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in één of meerdere rapporten of een bodemkwaliteitskaart waarin de toestand van de grond of de Onroerende zaak wordt omschreven. De Koper heeft recht op inzage van de rapporten. Zo mogelijk zal aan Koper een kopie van het desbetreffende rapport of van de bodemkwaliteitskaart worden overhandigd.
2. Koper is ermee bekend, dat het in lid 1 bedoelde onderzoek een indicatie geeft omtrent de mate van bodemverontreiniging, waaronder tevens wordt verstaan verontreiniging van het grondwater en/ of verontreiniging met asbest, en/of de gebruiksmogelijkheden van de Onroerende zaak. Het is Koper toegestaan om voor de Akte van Levering voor eigen rekening en risico nader of aanvullend onderzoek uit te voeren.
3. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan van nature voorkomen c.q. valt te verwachten gelet op de aanwezige achtergrondwaarden, de stand van de wetenschap dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen en tevens de aanwezigheid van deze stoffen het beoogde gebruik van het Verkochte door Koper in de weg staat.
4. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundig aard voor zover deze niet zijn verontreinigd, stobben, bomen of struiken.
5. De Gemeente verklaart dat haar betreffende eventuele verontreiniging van bodem en/of grondwater, niets anders bekend is dan het vermelde in het in lid 1 bedoelde rapport, of aanduiding of omschrijving op de bodemkwaliteitskaart. Tussen Partijen onbekende risico's, komen voor rekening van Koper.
6. Indien uit het in lid 1 van dit artikel bedoelde rapport blijkt dat zich in of op het Verkochte stoffen bevinden die naar ten tijde van de verkoop geldende maatstaven in de weg staan aan het door de Koper beoogde gebruik van het Verkochte, dan treedt de Gemeente hierover in overleg met de Koper. De Gemeente is nimmer verplicht tot sanering over te gaan maar kan de overeenkomst eenzijdig ontbinden, zonder dat de Gemeente gehouden is Koper schadeloos te stellen. Daarnaast kan de Gemeente de Levering van het Verkochte uitstellen en saneringsmaatregelen treffen waardoor het Verkochte geschikt is voor de beoogde bestemming.
7. Indien het gestelde in het voorgaande lid van toepassing is, heeft Koper tot vóór het passeren van de Akte van levering, eveneens het recht de Koopovereenkomst eenzijdig te ontbinden. Een recht tot ontbinding van de Koopovereenkomst bestaat voor Koper niet, als de redelijkheid en billijkheid, gelet op de geringe ernst van de verontreiniging en/of het beoogde gebruik voor Koper van het Verkochte, zich verzetten tegen ontbinding en/of als de Gemeente (ook in geval van een meer ernstige verontreiniging) zich verplicht op haar kosten passende maatregelen te nemen waardoor het Verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik.

8. De Gemeente is niet aansprakelijk voor na de Ingebruikneming van de Onroerende zaak ingevloede of bijgestorte stoffen en voor situaties die voor de Ingebruikneming redelijkerwijs niet konden worden voorzien.
9. Vanaf het moment dat de Levering van de Onroerende zaak heeft plaatsgevonden of Ingebruikname van de Onroerende zaak door Koper heeft plaatsgevonden, vrijwaart Koper de Gemeente voor iedere aansprakelijkheid ter zake tegen aanwezige of te eniger tijd aan te treffen bodem- c.q. grondwaterverontreiniging en heeft Koper evenzeer geen enkele actie jegens de Gemeente in verband met onvoldoende bodemkwaliteit.
10. Koper doet afstand van het recht om ontbinding of vernietiging van de Koopovereenkomst te vorderen, nadat de Feitelijke levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden dan wel er sprake is van Ingebruikname van de Onroerende zaak door Koper .
11. Koper verplicht zich ter voldoening van de eisen in de Europese Kader Richtlijn Water, er voor zorg te dragen dat bij de bouw van woningen, bijgebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of bij eventuele bouw van extra bouwwerken in de toekomst en bij eventuele verbouw van deze bouwwerken in de toekomst, geen uitlogende stoffen te gebruiken die met hemelwater en/of grondwater in aanraking kunnen komen, zoals zink, lood en Koper, tenzij deze zodanig zijn behandeld dat uitloging wordt voorkomen.

Artikel 11. Beoogd gebruik

De Koper is gehouden de Onroerende zaak te gebruiken overeenkomstig de bepalingen van het geldende Bestemmingsplan en in overeenstemming met de aan Koper verleende / te verlenen Omgevingsvergunning, dit op straffe van een boete van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) per dag of dagdeel dat Koper in verzuim is en het verzuim voortduurt.

Artikel 12. Afscheiding Onroerende zaak tijdens bouw van Opstallen / Bouwverkeer

1. De Koper is verplicht de Onroerende zaak tijdens de realisatie van Opstallen op de Onroerende zaak, behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden van de openbare ruimte ten genoegen van de Gemeente. De kosten van het maken van eventueel te plaatsen erfafscheidingen komen geheel voor rekening van de Koper. De erfafscheiding mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, nooit de eigendomsgrens overschrijden.
2. De Onroerende zaak mag zonder voorafgaande schriftelijk toestemming van de Gemeente, niet worden gebruikt als opslagterrein, behoudens voor wat betreft de materialen welke noodzakelijk zijn voor de bouw van de op de Onroerende zaak te stichten Opstallen.
3. Koper draagt er zorg voor dat bouwverkeer via vaste door de Gemeente aan te wijzen route plaatsvindt, onverminderd de aansprakelijkheid van de Koper voor door bouwverkeer veroorzaakte schade.
4. 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 (2) meter uit de eigendomsgrens. Het bepaalde in dit lid geldt alleen voor zover de eigendomsgrens de scheiding vormt tussen het Verkochte en voor openbare groenvoorzieningen en/of wegbermen bestemde grond.

Artikel 13. Verwijderen bouwmaterialen

1. Gedurende de bouw van één of meerdere Opstal(len) op het Verkochte, dient Koper zich nadrukkelijk in te spannen voldoende maatregelen te nemen ten einde zwerfafval op en rondom de bouwplaats te voorkomen. In ieder geval voor het weekend en voorts zo vaak als noodzakelijk is, zal Koper het (zwerf)afval op de bouwplaats verzamelen en opslaan in verzamelbakken / containers en daarbij maatregelen nemen zodat wordt voorkomen dat het (zwerf)afval kan wegwaaien, bij gebreke waarvan Koper een direct opeisbare boete verschuldigd is van € 250,00 (zegge: tweehonderdvijftig euro) per overtreding.
2. Zo spoedig mogelijk nadat de bouwactiviteiten zijn afgerond, doch uiterlijk binnen één (1) maand nadat de Opstallen in gebruik zijn genomen door of namens Koper, dienen alle bouwmaterialen, bouwrestanten, vrijkomende grond, puin, keten en andere voorwerpen die verband houden met de

bouwactiviteiten volledig voor eigen rekening en risico door de Koper van het Verkochte en de openbare grond te zijn verwijderd, dit tot genoegen van de Gemeente.

3. Indien Koper aan zijn verplichtingen opgenomen in lid 2 van dit artikel heeft voldaan, verplicht Koper zich dit schriftelijk te melden aan de Gemeente, zodat de Gemeente kan controleren of het bepaalde in lid 2 van dit artikel is nagekomen. Indien Koper de schriftelijke melding nalaat, wordt Koper geacht niet te hebben voldaan aan het bepaalde in lid 2 van dit artikel.

Artikel 14. Schade aan eigendommen van Gemeente of derden

1. De Koper is aansprakelijk voor alle schade die wordt aangebracht door handelingen of nalaten daarvan door Koper en/of door Koper ingeschakelde derden, waaronder bouwverkeer, aan de rond het Verkochte gelegen gronden, inclusief groenvoorzieningen, en aan alles wat op en in deze gronden aanwezig is, zoals bouwwerken, werken, kabels en/of leidingen.
2. Indien Koper, of in opdracht van Koper handelende derden, schade veroorzaken aan eigendommen van de Gemeente, zal dit binnen zeer bekwame tijd aan de Gemeente worden gemeld.
3. Op het eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente dient de schade door Koper op diens kosten te worden hersteld.
4. Indien Koper nalatig blijft met het herstellen van de schade, is de Gemeente gerechtigd de schade te herstellen en de kosten hiervan te verhalen op de Koper.
5. De Gemeente kan in de daarvoor in aanmerking komende gevallen eisen dat, alvorens met het doen van ontgraving of andere werkzaamheden in of op het Verkochte wordt begonnen, door of vanwege de Koper op zijn kosten voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van schade aan de aangrenzende gebouwen, terreinen, werken of wegen.

Artikel 15. Schade aan eigendommen van Koper

Alle schade, die in redelijkheid, naar het oordeel van het college, een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van nutsvoorzieningen op c.q. aan het Verkochte, zal naar keuze van de Gemeente op kosten van de Gemeente worden hersteld of aan Koper c.q. de rechthebbende worden vergoed. Indien de werken worden aangebracht of hersteld is Koper verplicht de daarmee belaste personen, die daartoe door of namens het college zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten tot het Perceel.

Artikel 16. Verbod tijdelijk woonverblijf

Het plaatsen van (sta-)caravan(s), woonketen of andere middelen bedoeld als tijdelijk woonverblijf voor de Koper tijdens de bouw Opstallen, is niet toegestaan zonder dat hiervoor voorafgaand door de Gemeente een Omgevingsvergunning is verleend, dit op straffe van een direct opeisbare boete van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) per dag of dagdeel dat Koper hiermee in gebreke blijft. Het bepaalde in dit artikel geldt niet voor de gebruikelijke (bouw)keten die door aannemers worden geplaatst gedurende de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

Hoofdstuk 4. Aanvraag Omgevingsvergunning / Bouwplicht

Artikel 17. Aanvraag Omgevingsvergunning

1. Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het tijdig indienen van één of meerdere ontvankelijke aanvragen tot het verkrijgen van een Omgevingsvergunning voor het oprichten en in werking hebben van Opstallen ten behoeve van het beoogde gebruik.
2. Koper is verplicht een ontvankelijke aanvraag voor een Omgevingsvergunning bij het bevoegd gezag in te dienen uiterlijk binnen drie (3) maanden na de totstandkoming van de Koopovereenkomst, tenzij in de Koopovereenkomst een andere termijn is opgenomen. Het bouwen van een bedrijfswoning is alleen toegestaan als hiervoor een Omgevingsvergunning is verleend.
3. Voordat een ontvankelijk aanvraag tot het verkrijgen van een Omgevingsvergunning wordt ingediend, zal Koper eerst in vooroverleg treden met de Gemeente, teneinde het indienen van een ontvankelijke aanvraag voor te bereiden.

4. Koper is verplicht het Verkochte te bebouwen met in het Bestemmingsplan voorgeschreven bebouwing en overeenkomstig de verleende Omgevingsvergunning.
5. De bebouwing dient naast het gestelde in het Bestemmingsplan, eveneens te voldoen aan het Bouwbesluit, de Bouwverordening en indien van toepassing, het beeldkwaliteitsplan of nadere welstandseisen of nader te stellen eisen op het gebied van het duurzaam bouwen.

Artikel 18. Bouwplicht

1. Voor particulieren of ondernemers, waarbij laatstgenoemden de Bouwgrond gebruiken als Bedrijventerrein ten behoeve van de (eigen) onderneming geldt dat er bij de verkoop van Bouwgrond, een bouwplicht bestaat. Een bouwplicht is niet aanwezig bij de verkoop van Bouwgrond aan aannemers of (project)ontwikkelaars voor de seriematige en/of projectmatige (commerciële)bouw van woningen, bedrijfshallen of andere opstallen tenzij hierover in de Koopovereenkomst afwijkende afspraken over zijn gemaakt.
2. Voor particulieren of ondernemers als bedoeld in lid 1 van dit artikel, geldt dat binnen één (1) jaar na het passeren van de Akte van Levering daadwerkelijk met de bouwactiviteiten dient te zijn begonnen en dat binnen twee (2) jaar na datum van het passeren van de Akte van levering, de op de Onroerende zaak te stichten Opstallen voltooid en gebruiksklaar moeten zijn overeenkomstig het bouwplan waarvoor door de Gemeente een Omgevingsvergunning is verleend, dit op straffe van een boete van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) per week of een deel daarvan tot maximaal 10% van de Koopsom.
3. Voor aannemers of projectontwikkelaars voor de seriematige en/of projectmatige (commerciële)bouw van woningen, bedrijfshallen of andere opstallen, geldt dat wanneer niet binnen twee (2) jaar na datum van het ondertekenen van de Notariële akte, de op de Onroerende zaak te stichten Opstallen voltooid en gebruiksklaar is/zijn, de Gemeente gerechtigd is:
 - a. de Koopovereenkomst te ontbinden;
 - b. nakoming te vorderen van de overeenkomst;waarbij de Gemeente tevens aanspraak maakt op betaling van de boete opgenomen in artikel 26, lid 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden.
4. Indien er bezwaar en/of beroep wordt ingesteld tegen de verleende Omgevingsvergunning, begint de termijn van twee jaar als bedoeld in het voorgaande lid 2 en lid 3 van dit artikel, te lopen op het moment dat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Uitsluitend op gemotiveerd verzoek van Koper en de belangen van de Gemeente hierbij niet worden benadeeld, kan de termijn als bedoeld in lid 2 en lid 3 van dit artikel door de Gemeente eenmalig worden verlengd. De Gemeente kan daarbij (financiële) voorwaarden stellen.
5. Zolang niet is voldaan aan de in lid 2 of lid 3 van dit artikel vermelde verplichting, mag Koper de Onroerende zaak niet zonder toestemming van de Gemeente geheel of gedeeltelijk vervreemden, in erfpacht uitgeven, met beperkte (zakelijk) rechten bezwaren, verhuren of verpachten of anderszins in gebruik aan derden afstaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, dit op straffe van een direct opeisbare boete van 10% van de Koopsom, te vermeerderen met een boete van € 250,00 per dag of dagdeel dat Koper in verzuim is. Aan de toestemming van de Gemeente kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor de vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
6. Het bepaalde in lid 5 van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
7. De in lid 5 van dit artikel bedoelde toestemming van de Gemeente wordt geacht te zijn verleend als de Overdracht van de Onroerende zaak geschiedt uitsluitend ter uitvoering van een tussen de in de Koopovereenkomst genoemde Koper en derde(n) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde Koper zich tegenover die derde(n) verplicht de in de Koopovereenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde Opstallen te realiseren.
8. Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de op de Bouwkavel gerealiseerde Opstal(len), dient Koper deze te herstellen dan wel door nieuwbouw te vervangen binnen een door de Gemeente nader te bepalen termijn, van welke verplichting de Gemeente Koper onder nader te stellen voorwaarden vrijstelling kan verlenen.

Artikel 19. Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht (terugleververplichting)

1. Indien Koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwplicht zoals bedoeld in artikel 18 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden, dan wel de op de Onroerende zaak te stichten Opstallen niet tijdig voltooid en gebruiksklaar zijn, is Koper verplicht om de in eigendom verkregen Onroerende zaak op eerste vordering van de Gemeente terug te verkopen en terug leveren aan de Gemeente, tegen de bij de aankoop aan de Gemeente betaalde Koopsom. Op deze Koopsom zal (behoudens vrijstelling) door de Gemeente een gedeelte van 10% worden ingehouden ter dekking van Gemeentelijke kosten en schaden en aan de Gemeente vervallen. Uitsluitend de waarde van eventueel al in aanbouw zijnde Opstal(len) op de Bouwkavel, wordt bij bindende uitspraak vastgesteld door drie gezamenlijke deskundigen: één te benoemen door de Gemeente, één te benoemen door Koper en één te benoemen door beide aldus benoemde deskundigen.
2. Alle kosten die verband houden met de terugkoop en de wederoverdracht van de Onroerende zaak en eventueel in aanbouw zijnde Opstallen, dit in de meest ruime zin des woords en waaronder ook begrepen de kosten van alle deskundigen als bedoeld in lid 1, komen geheel voor rekening van Koper, laatstgenoemde hierbij handelende als een wederverkoper.
3. De Koper is verplicht, tenzij de Gemeente anders bepaalt, binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de terugkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de Onroerende zaak, bij gebreke waarvan een en ander van Gemeentewege, op kosten van de Koper, zal geschieden.

Hoofdstuk 5. Bebouwing / Riolering / Nutsvoorzieningen / Kabels en Leidingen.

Artikel 20 Uitvoeren werkzaamheden door Koper aan de Onroerende zaak

1. Koper dient op / aan de Onroerende zaak, voor eigen rekening en risico, in ieder geval onderstaande werkzaamheden uit te voeren (niet limitatief):
 - a. Het verrichten van sonderingsonderzoek;
 - b. Het ontgraven tot onderzijde fundering (bouwput);
 - c. Het draineren van de Onroerende zaak;
 - d. Het realiseren van huisaansluitingen ten behoeve van de riolering;
 - e. Het realiseren van nutsvoorzieningen ten behoeve van de Onroerende zaak;
 - f. Het aanbrengen van erfafscheidingen;
 - g. Het aanleggen van een inrit / uitrit.
2. Via de landelijke website “www.mijnaansluitingen.nl”, kan Koper een aanvraag indienen voor het verkrijgen van een aansluiting op de nutsvoorzieningen.

Artikel 21 Riolering en drainage

1. Koper dient voor eigen rekening en risico een riolering in eigen grond aan te leggen. Deze riolering dient te worden aangesloten op de Gemeentelijke riolering, met in achtnaam van het in dit artikel bepaalde.
2. Voor het aanvragen van een rioolaansluiting kan Koper bij de Gemeente een aanvraag indienen via de Gemeentelijke website. Voor het maken van een aansluiting op de Gemeentelijke riolering, dient Koper op grond van de Gemeentelijke Aansluitverordening riolering, bij de Gemeente eerst een vergunning aan te vragen. Op grond van deze verordening is Koper een vergoeding verschuldigd voor het verkrijgen van een vergunning (leges).
3. Vanwege de uniforme Gemeentelijke regels voor het aansluiten van een riolering op het hoofdriool van de Gemeente, wordt de aansluiting op het Gemeentelijk hoofdriool uitgevoerd door een aannemer die door de Gemeente is geselecteerd. Het is Koper niet toegestaan de aansluiting vanaf de perceelgrens tot aan de Gemeentelijke riolering zelf uit voeren dan wel uit te voeren middels een door de Koper ingeschakelde aannemer.
4. Koper dient zelf na te gaan of het ter voorkoming of beperking van wateroverlast, het wenselijk of noodzakelijk is om voor, tijdens of na de realisatie van de opstallen drainage in de Onroerende zaak aan te leggen of andere maatregelen te treffen. Drainagevoorzieningen dient de Koper voor eigen rekening aan te leggen. Indien er geen separate aansluiting voor de afvoer van hemelwater aanwezig is, dan is het Koper niet toegestaan een aansluiting op het riool te realiseren maar dient het hemelwater op eigen erf te worden vastgehouden en in de bodem te infiltreren. Indien er wel een

aansluiting aanwezig is, dient Koper de afvoer van het hemelwater aan te sluiten op eigen terrein op de hemelwaterafvoer (HWA)-aansluiting. Controle moet mogelijk zijn middels een drainageputje op het Verkochte.

Artikel 22 Hergebruik vrijkomende grond

1. Op eventueel uit de bouwactiviteiten vrijkomende grond, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. De vrijkomende grond dient voor rekening en risico van Koper te worden afgevoerd naar een erkende stortplaats dan wel kan zonder beperkingen worden toegepast op het Verkochte. Zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente is het Koper niet toegestaan vrijkomende grond buiten het Verkochte te verwerken.
2. Indien Koper de vrijgekomen grond buiten het Verkochte wil gebruiken of toepassen, dient dit conform de provinciale en/of Gemeentelijke verordeningen te worden uitgevoerd. De administratieve en financiële gevolgen voor het toepassen van vrijkomende grond, zijn voor geheel voor rekening van Koper.

Artikel 23 Aanleg en in stand houden van parkeerplaatsen

1. Koper is ermee bekend dat een Koper van een particuliere Bouwkavel voor woningbouw, dan wel van seriematige of projectmatige bouw van woningen of commercieel vastgoed, of een Koper van een Bedrijfskavel, op het Verkochte voldoende parkeerplaatsen dient te realiseren en deze parkeerplaatsen in stand dient te houden, dit op straffe van een boete van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) per dag of dagdeel dat Koper hiermee in verzuim is. Het aantal aan te leggen en in stand te houden parkeerplaatsen wordt geregeld in een Gemeentelijke nota dan wel in het Bestemmingsplan.
2. De kosten voor het aanleggen en in stand houden van de parkeerplaatsen komen voor rekening van de Koper.
3. Het gestelde in artikel 25 is van deze Algemene Verkoopvoorwaarden is van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 6. Zakelijke rechten / Kettingbedingen / Gedoogplicht

Artikel 24 Gedoogplicht

1. Koper is verplicht zonder hiervoor een vergoeding te verkrijgen, te gedogen dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van de openbare voorzieningen, waaronder palen, kabels, draden, straatverlichtingsmasten, isolatoren, rozetten, aanduidingbordjes, pijpleidingen, danwel andere markeringen voor openbare doeleinden op, in, aan of boven het niet te bebouwen gedeelte van de Onroerende zaak en eventueel aan de daarop aanwezige dan wel te stichten Opstallen is c.q. wordt aangebracht, wordt onderhouden of vernieuwd, dit op de plaatsen waar en de wijze waarop de Gemeente dit nodig zal achten. De Koper is voorts verplicht al hetgeen krachtens deze bepalingen is aangebracht te laten bestaan c.q. bevestigd te laten.
2. Indien er werken of (onderhouds-)werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden, dient Koper te dulden dat de daarmee belaste personen, die daartoe door of namens de Gemeente zijn aangewezen, te allen tijde vrije en onbelemmerd toegang hebben tot de Onroerende zaak, dan wel deze personen toe te laten.
3. In geval van niet of niet volledige nakoming door Koper van het bepaalde in lid 1 t/m 2 van dit artikel, verbeurt de Koper of diens rechtsopvolger aan de Gemeente een boete van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro), te vermeerderen met een boete van € 250,00 per dag of dagdeel dat de overtreding voortduurt.
4. De Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadigingen van de aanwezige zaken ten behoeve van de openbare voorzieningen, door zijn toedoen of nalaten is of wordt aangebracht dan wel veroorzaakt.
5. Het gestelde in artikel 25 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 25 Kettingbedingen/kwalitatieve verplichtingen

1. De Koper is verplicht en verbindt zich tegenover de Gemeente, die dit voor zich aanvaard, om het bepaalde in artikel 7, lid 3, artikel 23 en artikel 24, bij iedere gehele of gedeeltelijke vervreemding van het geheel van het de Onroerende zaak en/of bij elke toekenning of vestiging van een (beperkt) zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) ten behoeve van de Gemeente, te voldoen binnen 14 dagen nadat de Koper van de Gemeente een verzoek tot betaling heeft ontvangen. De Gemeente is voorts bevoegd om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Voor zover de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel bestaan uit "een dulden" of een "niet doen", zal deze verplichting tussen partijen worden gevestigd als een kwalitatieve verplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. De overige verplichtingen zullen tussen partijen worden gevestigd als een kettingbeding.
3. Partijen komen overeen dat diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Onroerende zaak hebben verkregen of zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn aan het bepaalde in artikel 23, lid 1 en artikel 24, lid 1 t/m 6.
4. Op gelijke wijze als in lid 1 en/of lid 2 van dit artikel bepaald, verbindt de Koper zich tegenover de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of (beperkt) zakelijk gerechtigde, dat ook deze laatstgenoemden zowel het bepaalde in lid 1 als in lid 2 van dit artikel zal opleggen aan diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

Hoofdstuk 7. Beëindiging / Ontbinding overeenkomst

Artikel 26 Ontbinding, opzegging, ingebrekestelling, verzuim en boete

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na daartoe in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst en/of Algemene Verkoopvoorwaarden te voldoen. De ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een hersteltermijn van ten minste acht dagen, binnen welke termijn alsnog door de nalatige kan worden nagekomen.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan de wederpartij de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden. De ontbinding geschiedt door een schriftelijke verklaring van degene die zich op de ontbindende voorwaarde beroept, aan de wederpartij, onder vermelding van de reden van ontbinding.
3. Bij niet-nakoming of overtreding van enige verplichting voortvloeiend uit de Koopovereenkomst en/of Algemene Verkoopvoorwaarden verbeurt Koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete. De hoogte van deze boete is gelijk aan: (1) eenmalig vijf procent (5%) van de Koopsom zoals opgenomen in de Koopovereenkomst met een minimum van € 250,00 (zegge: tweehonderdvijftig euro), dan wel (2) een boete van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) per dag of dagdeel, dit ter vrije keuze van de Gemeente, tenzij een afwijkende boete is overeengekomen. Voor zover de schade van de Gemeente uitstijgt boven de boete, heeft de Gemeente naast de boete eveneens recht op aanvullende schadevergoeding.
4. Alle kosten voor het invorderen van de boete, waaronder de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, zijn voor de nalatige partij. De buitengerechtelijke kosten wordt hierbij door partijen vastgesteld op 10% van hetgeen wordt gevorderd.
5. Elke overtreder is met zijn rechtsopvolgers hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de boeten en de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst.
6. De Koopovereenkomst kan door de Gemeente worden ontbonden en zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk is, indien:
 - a. het tot beslissen bevoegde orgaan van de Gemeente niet tot verkoop besluit; of
 - b. de Waarborgsom niet wordt betaald op het in artikel 4, lid 1 genoemde tijdstip respectievelijk de andere toegestane zekerheidsstelling niet wordt overgelegd;

- c. Koper niet meewerkt aan het passeren van de notariële akte van levering, conform het bepaalde in artikel 6;
 - d. Koper niet meewerkt aan het vestigen van de overeengekomen kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen, opgenomen in de Koopovereenkomst of deze algemene voorwaarden.
- De ontbinding geschiedt door een schriftelijke verklaring van de Gemeente aan de Koper.

- 7. De in lid 6 van dit artikel genoemde ontbindende voorwaarden, kunnen uiterlijk tot aan de datum van het passeren van de Akte van levering worden ingeroepen.
- 8. Onverminderd het gestelde in dit artikel behouden de Gemeente en Koper voorts het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de Koopovereenkomst en/ of de Algemene Verkoopvoorwaarden, alsnog correcte nakoming te vorderen.
- 9. Het is de Gemeente toegestaan om door Koper verbeurde boetes en/of veroorzaakte schade te verrekenen met de door Koper betaalde Waarborgsom en/of de Bankgarantie.

Artikel 27 Faillissement en beslag

- 1. Indien Koper voor het verlijden van de Akte van levering:
 - a. in staat van faillissement wordt verklaard; of
 - b. surseance van betaling heeft gekregen; of
 - c. er executoriaal beslag op zijn roerende en Onroerende zaken / goederen wordt gelegd,is de Gemeente bevoegd de Koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 2. Indien het onder lid 1 van dit artikel bedoelde ter uitvoering wordt gebracht zullen reeds betaalde gedeelten van de Koopsom worden gerestitueerd aan Koper voor zover de betaalde Koopsom het bedrag van de kosten van de Gemeente en of verschuldigde boeten ingevolge deze voorwaarden en/of de Koopovereenkomst, te boven gaan.
- 3. Indien zich bij Koper een situatie als bedoeld in dit artikel voordoet, heeft de Gemeente voorts het recht, uitsluitend ter keuze van de Gemeente en zonder overleg hieromtrent met Koper, de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van Koper over te nemen, inclusief de door Koper opgestelde documenten en zonder dat de Koper aanspraak kan maken op een vergoeding van kosten of schade, in welke vorm dan ook.
- 4. Indien zich een situatie voordoet als omschreven in lid 1 van dit artikel, heeft de Gemeente voorts het recht van wederinkoop als omschreven in artikel 19, met in achtname van het bepaalde in dit artikel.

Artikel 28 Geschillenregeling / toepasselijk recht

- 1. Op de Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 2. Partijen beogen geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van de Koopovereenkomst in der minne te schikken en verplichtingen zich jegens elkander, met respect voor elkaars belangen, daartoe op zorgvuldige wijze overleg te voeren.
- 3. Een geschil is aanwezig wanneer een der partijen dit beweert onder schriftelijke opgave van het punt van geschil aan de wederpartij.
- 4. Indien een schikking in der minne niet mogelijk is gebleken, zullen alle geschillen die naar aanleiding van deze Algemene Verkoopvoorwaarden en de Koopovereenkomst ontstaan van welke aard en omvang ook, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank.

Hoofdstuk 8. Slotbepalingen

Artikel 29 Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid

- 1. Indien de Onroerende zaak door meerdere natuurlijke- dan wel rechtspersonen wordt gekocht, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de correcte nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit de Koopovereenkomst.
- 2. De ten laste van Koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar.

Artikel 30 Concernbeding (alleen van toepassing bij bedrijfskavels)

1. Koper staat er voor in dat de uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, handelen of nalaten, eveneens zullen worden nageleefd of nagekomen door tot dezelfde ondernemingsroepen behorende of feitelijke of juridisch gelieerde vennootschappen.
2. Indien het gestelde in dit artikel van toepassing is, zal de Koopovereenkomst tevens mede worden ondertekend door een persoon die bevoegd is om namens de gelieerde vennootschappen deze overeenkomst te ondertekenen.

Artikel 31 Citeertitel

Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Dronten 2020", vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 27 oktober 2020, met nummer Bb.20.0504 en treden in werking op 1 januari 2020.