

Algemene Verkoopvoorwaarden

Gemeente Waddinxveen

Postbus 400
2740 AK Waddinxveen
Bezoekadres:
Raadhuisplein 1
Telefoon: (0182) 624500

Vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van
de gemeente Waddinxveen op 30 oktober 2012.

Inhoud Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Waddinxveen

	Pagina
Inleiding	3
Hoofdstuk 1: Algemene Bepalingen	
Artikel 1 Toepasselijkheid	4
Artikel 2 Definities	4
Artikel 3 Aanbieding	6
Artikel 4 Goedkeuring College van B&W, gemeenteraad, gedeputeerde staten	6
Artikel 5 Levering en kosten	6
Artikel 6 Betaling koopprijs	7
Artikel 7 Nakoming verplichting tot medewerking aan verlijden notariële akte	7
Artikel 8 Risico-overgang, beschadiging	7
Artikel 9 Faillissement, beslag, surseance van betaling	8
Artikel 10 Waarborgsom, bankgarantie	8
Artikel 11 Omschrijving onroerende zaak, uitmeting, terreingrenzen, onder- en overmaat	8
Artikel 12 Staat van levering, ingebruikneming, bestemming	9
Artikel 13 Hoofdelijkheid	10
Artikel 14 Boetebepaling	10
Artikel 15 Nutsvoorzieningen	10
Artikel 16 Opstalrecht voor kabels en leidingen	10
Artikel 17 Verbod opslagplaats	11
Artikel 18 Kettingbeding	11
Artikel 19 Kwalitatieve verplichting	11
Artikel 20 Overdracht van rechten	12
Artikel 21 Woonplaatskeuze	12
Artikel 22 Toepasselijk recht, geschillenregeling	12
Artikel 23 Algemene Termijnenwet	12
Artikel 24 Slotbepaling	12
Hoofdstuk 2: Bepalingen die van kracht zijn bij de verkoop van een bouwterrein	
Artikel 25 Toepasselijkheid	13
Artikel 26 Bouwrijpe staat	13
Artikel 27 Draagkracht	13
Artikel 28 Milieukundig onderzoek, geschiktheidsverklaring	14
Artikel 29 Bebouwing	14
Artikel 30 Overdracht aan derden	15
Artikel 31 Manoeuvreerruimte/parkeergelegenheid	15
Artikel 32 Af- en aanvoeren van grond/zand	16
Artikel 33 Bestemming	16
Artikel 34 Onderhoud, ophogen	16
Artikel 35 Beschoeiing	16
Artikel 36 Verhuur/ingebruikgeving	17
Artikel 37 Funderings- en ondersteuningswerken	17
Hoofdstuk 3: Bepalingen die van kracht zijn bij de verkoop van snippergroen en/of restkavels	
Artikel 38 Toepasselijkheid	18
Artikel 39 Gebruik, bestemming	18
Artikel 40 Terreingrens	18
Artikel 41 Milieukundig onderzoek, geschiktheidsverklaring	18
Artikel 42 Keuze notaris	19

Inleiding

Voor u liggen de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Waddinxveen.

Bij het sluiten van een koopovereenkomst voor onroerende zaken zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing. Voor u als koper is het belangrijk dat u kennis neemt van de inhoud van de Algemene Verkoopvoorwaarden en dat u met de inhoud kunt instemmen.

In een koopovereenkomst worden de Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing verklaard. Daarnaast worden er in de koopovereenkomst nog specifieke bepalingen opgenomen die van toepassing zijn op de verkoop. Hierbij moet u denken aan de prijs, datum van levering en bepalingen die betrekking kunnen hebben op een specifieke locatie. Indien in de koopovereenkomst die u hebt gesloten met de gemeente Waddinxveen wordt afgeweken van deze Algemene Verkoopvoorwaarden, gaan de bepalingen in de overeenkomst voor: de bepaling van de Algemene Verkoopvoorwaarden die strijdig is met de overeenkomst is dan niet van toepassing.

Hoofdstuk 1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden bevat bepalingen die op alle koopovereenkomsten van toepassing zijn. Hoofdstuk 2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden bevat bepalingen die van toepassing worden verklaard bij de verkoop van bouwterreinen. Hoofdstuk 3 wordt van toepassing verklaard bij de verkoop van snippergroen en restkavels.

Hoofdstuk 1: Algemene Bepalingen

Artikel 1 Toepasselijkheid

1. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten van verkoop van één of meer onroerende zaken, waarbij de gemeente Waddinxveen als verkoper optreedt. Eventuele algemene voorwaarden van koper zijn uitdrukkelijk niet van toepassing. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden maken onverbrekkelijk deel uit van de koopovereenkomst en zijn van toepassing voor zover er in de koopovereenkomst niet uitdrukkelijk van is afgeweken.
2. Hoofdstuk 2 en 3 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden bevatten aanvullende voorwaarden die slechts van toepassing zijn voor zover de toepasselijkheid uitdrukkelijk in de koopovereenkomst is opgenomen.
3. Naast deze Algemene Verkoopvoorwaarden kunnen in de koopovereenkomst bijzondere verkoopvoorwaarden worden opgenomen. Deze bijzondere verkoopvoorwaarden zijn woordelijk in de koopovereenkomst opgenomen. Indien en voor zover deze bijzondere verkoopvoorwaarden strijdig zijn met één of meer artikelen van de Algemene Verkoopvoorwaarden, dan prevaleren deze bijzondere verkoopvoorwaarden boven de Algemene Verkoopvoorwaarden.
4. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden gelden uitsluitend bij overeenkomsten tot verkoop van onroerende zaken. De voorwaarden gelden niet bij uitgifte in erfpacht of bij andere wijzen van vervreemding of bezwaring van gemeentelijke onroerende zaken, behoudens in die gevallen waarin de toepasselijkheid uitdrukkelijk is bedongen.
5. De termen die worden gebruikt in deze Algemene Verkoopvoorwaarden zijn zoveel als mogelijk in het enkelvoud opgenomen, deze dienen indien van toepassing ook in het meervoud te worden gelezen.

Artikel 2 Definities

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| a. Algemene Verkoopvoorwaarden: | Deze verkoopvoorwaarden van de gemeente Waddinxveen die bestemd zijn om van toepassing te worden verklaard op een koopovereenkomst, waarbij een gemeentelijke onroerende zaak wordt gekocht en verkocht en kunnen worden aangehaald onder de titel: "Algemene Verkoopvoorwaarden 2012"; |
| b. Aanbieding: | De brief en/of concept-koopovereenkomst met bijlagen waarin de gemeente de onroerende zaak aan één of meer gegadigden aanbiedt; |
| c. Aanvrager: | Degene die door middel van een schriftelijke aanvraag te kennen geeft een onroerende zaak van de gemeente in eigendom te willen verkrijgen; |
| d. Akte van levering: | De voor eigendomsoverdracht van het verkochte vereiste notariële akte, waarbij de juridische levering van het verkochte plaatsvindt door inschrijving in de openbare registers; |
| e. Besluit tot gronduitgifte: | Het besluit van het College van B&W tot gronduitgifte (verkoop); |
| f. Bijzondere verkoopvoorwaarden: | De naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Verkoopvoorwaarden overeen te komen bepalingen die als zodanig in de koopovereenkomst (en indien noodzakelijk in de notariële akte van levering) zijn opgenomen; |

- g. Bouwterrein: Elke voor bebouwing via een vastgoedproject / ontwikkelingsproject in aanmerking komende onroerende zaak, niet bestemd tot openbaar gebied en als zodanig het object van de koopovereenkomst;
- h. College van B&W: Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Waddinxveen;
- i. Gemeente: De gemeente Waddinxveen;
- j. De gemeenteraad; De gemeenteraad van de gemeente Waddinxveen;
- k. Feitelijke levering: Feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak door de gemeente aan koper;
- l. Ingebruikneming: Het moment waarop koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken of er feitelijk werkzaamheden in of op uit te voeren, daarop voorwerpen te plaatsen of daaromheen een afrastering te plaatsen. Het (doen) uitvoeren van onderzoeksactiviteiten, zoals sonderingsonderzoek of milieukundig bodemonderzoek, geldt niet als ingebruikneming.
- m. Koopovereenkomst: De op schrift gestelde, door partijen ondertekende overeenkomst betreffende koop en verkoop van één of meer onroerende zaken waarop deze Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn. Onder omstandigheden kan de koopovereenkomst onderdeel zijn van een exploitatieovereenkomst in de zin van de Wro;
- n. Koopprijs; De door koper aan de gemeente verschuldigde vergoeding in geld ter zake de verkoop en levering van de onroerende zaak, exclusief door de koper verschuldigde rechten, lasten, belastingen, kosten van de notaris en rente;
- o. Koper: De natuurlijke persoon en/of rechtspersoon, genoemd in de aanhef van de koopovereenkomst, die koper is van de onroerende zaak;
- p. Levering (juridisch): Juridische eigendomsoverdracht door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers, de juridische levering;
- q. Notaris: De notaris die in opdracht van koper en/of gemeente de notariële werkzaamheden verricht;
- r. Onroerende zaak: Het perceel grond, waaronder mede begrepen snippergroen en/of restkavel, en in voorkomende gevallen mede water, al dan niet met opstal, dat onderwerp is van de te sluiten koopovereenkomst, waarop deze Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn verklaard;
- s. Partijen: De partijen bij de koopovereenkomst, gemeente en koper tezamen;
- t. Snippergroen en/of restkavel: Onroerende zaak, in beginsel onbebouwde gemeentegrond (waaronder water is begrepen) deel uitmakend van de openbare ruimte en met een maximale grootte van 150 m² per aanvraag om verkoop, direct aansluitend op eigendom van de aanvrager en die volgens geldende beleidsregels inzake de verkoop van gemeentelijk snippergroen en restkavels vatbaar zijn voor verkoop.

Artikel 3 Aanbieding

1. Bij de verkoop van een onroerende zaak vindt de aanbieding hiervan schriftelijk plaats door of namens het College van B&W. Een aanbieding wordt steeds gedaan onder het voorbehoud van goedkeuring door het College van B&W.
2. In de aanbieding worden in ieder geval de volgende punten vermeld:
 - a. de toepasselijkheid van de Algemene Verkoopvoorwaarden;
 - b. de koopprijs;
 - c. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte, de onroerende zaak en, indien mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
 - d. de bestemming en het toegestane gebruik van de aangeboden onroerende zaak;
 - e. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
 - f. een situatietekening, waarop de aangeboden onroerende zaak is aangeduid.
3. Een besluit tot gronduitgifte wordt pas genomen nadat de aanbieding vermeld in lid 1 van dit artikel door koper schriftelijk is aanvaard. De aanvaarding van de aanbieding door koper wordt gezien als een onherroepelijk aanbod van koper, maar brengt nog geen koopovereenkomst tot stand.
4. Indien koper voordat het besluit tot gronduitgifte is genomen in staat van faillissement wordt verklaard, dan wel surseance van betaling heeft aangevraagd of verkregen vervalt de aanbieding.

Artikel 4 Goedkeuring College van B&W, gemeenteraad, gedeputeerde staten

1. Een aanbieding tot verkoop van een onroerende zaak wordt gedaan onder het voorbehoud van goedkeuring door het College van B&W: aan de concept-koopovereenkomst die door partijen is opgesteld kunnen geen rechten worden ontleend, totdat de vereiste goedkeuring is verkregen. De vereiste goedkeuring zal blijken uit ondertekening van de koopovereenkomst.
2. Indien het besluit tot gronduitgifte (verkoop) valt onder de informatieplicht van artikel 169 lid 4 Gemeentewet wordt de aanbieding tot verkoop van een onroerende zaak gedaan onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad.
3. Indien uit het besluit tot gronduitgifte (verkoop) een begrotingswijziging voortvloeit, wordt de aanbieding tot verkoop van de onroerende zaak gedaan onder voorbehoud van goedkeuring door de Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland.
4. De voorbehouden zoals genoemd in dit artikel kunnen enkel door de gemeente worden ingeroepen. Indien de vereiste goedkeuring, zoals genoemd in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel niet wordt verkregen, wordt de koopovereenkomst geacht niet tot stand te zijn gekomen en kan geen van de partijen aanspraak maken op vergoeding van kosten, schade van welke aard dan ook en/of rente.
5. Indien de vereiste goedkeuring wordt verkregen, zal over worden gegaan tot ondertekening van de koopovereenkomst.

Artikel 5 Levering en kosten

1. De akte van levering zal worden verleden binnen drie maanden na de datum waarop de getekende koopovereenkomst aan koper is toegezonden (of binnen de afwijkende termijn die is opgenomen in de koopovereenkomst).
2. De akte van levering zal worden verleden bij voorkeur ten overstaan van een notaris te Waddinxveen.
3. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de levering, daaronder mede begrepen maar niet uitsluitend de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving en de kosten verbonden aan de kadastrale opmeting komen voor rekening van koper.

4. Het verkochte wordt door gemeente aan koper geleverd en door koper aanvaard zodra de koopprijs, vermeerderd met de verschuldigde lasten en belastingen, door verkoper is betaald en de notariële akte van levering is ingeschreven in de openbare registers.
5. Gemeente geeft ten aanzien van de onroerende zaak geen enkele garantie of vrijwaring, met uitzondering van die voor de uitwinning.

Artikel 6 Betaling koopprijs

1. De koopprijs moet worden voldaan in Nederlandse valuta.
2. De koopprijs alsmede andere door koper verschuldigde kosten en belastingen, waaronder overdrachtsbelasting en voor zover van toepassing omzetbelasting, moet worden voldaan uiterlijk bij het passeren van de akte van levering door middel van storting op de kwaliteitsrekening van de notaris.

Artikel 7 Nakoming verplichting tot medewerking aan verlijden notariële akte

Indien koper na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn in gebreke blijft met de nakoming van zijn verplichting tot het verlenen van de medewerking aan het verlijden van de notariële akte verbeurt koper ten gunste van gemeente een onmiddellijk opeisbare boete als bedoeld in artikel 14 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, onverminderd het recht van gemeente op vergoeding van wettelijke rente en onverminderd het recht van gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 8 Risico-overgang, beschadiging

1. De onroerende zaak komt eerst voor risico van koper zodra de akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt. In dat laatste geval gaat het risico over op het moment dat de onroerende zaak door koper feitelijk in gebruik wordt genomen. Tot het moment van risico-overgang is gemeente verplicht de onroerende zaak ten genoegen van koper naar herbouwwaarde c.q. nieuwwaarde verzekerd te houden.
2. Indien de onroerende zaak vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van koper geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is gemeente verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen. De koopovereenkomst is dan van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór de datum van notariële overdracht zoals bepaald in deze Algemene Verkoopvoorwaarden dan wel de koopovereenkomst:
 - a. koper uitvoering van de koopovereenkomst verlangt. In dat geval zal gemeente de onroerende zaak aan koper overdragen. De onroerende zaak wordt dan overgedragen in de staat waarin het zich alsdan – zonder enige bijzondere tegenprestatie dan de overeengekomen koopprijs – bevindt, aangevuld met alle rechten die gemeente ter zake de schade, hetzij uit hoofde van een verzekering, hetzij uit andere hoofde, geldend kan maken;
 - b. gemeente verklaart de schade te herstellen voor de overdrachtsdatum, althans binnen een redelijke termijn. De levering zal dan, voor zover noodzakelijk, worden uitgesteld tot de dag waarop de redelijke termijn is verstreken. Wanneer het herstel binnen deze termijn niet naar behoren plaats vindt, heeft koper alsnog het recht de koopovereenkomst te ontbinden. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden uitgesteld tot de dag dat de schade wel volledig is hersteld. Indien de levering wordt uitgesteld, zal een eventueel gestelde bankgarantie moeten worden verlengd.
3. Het in lid 1 van dit artikel bepaalde is niet van toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan de onroerende zaak, die worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van de koopovereenkomst, maar vóór het tijdstip van de risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften komt voor rekening van koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

Artikel 9 Faillissement, beslag, surseance van betaling

1. Indien koper vóór het verlijden van de akte van levering
 - a. in staat van faillissement wordt verklaard of;
 - b. surseance van betaling heeft aangevraagd of verkregen of;
 - c. op de koper de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen definitief van toepassing is geworden of;
 - d. op kopers roerende en/of onroerende zaken conservatoir of executoriaal beslag is gelegd of;
 - e. ophoudt te bestaan.heeft de gemeente het recht zonder rechterlijk tussenkomst of ingebrekestelling de koopovereenkomst door een enkele schriftelijke mededeling aan de koper te ontbinden.
2. Indien gemeente van het recht in het voorgaande lid gebruik maakt, zullen de reeds betaalde (gedeelten van de) koopprijs, waarborgsom of bankgarantie worden gerestitueerd, één en ander met verrekening van alle bedragen die koper ingevolge de koopovereenkomst aan gemeente verschuldigd is. Over de terug te betalen koopsom, dan wel waarborgsom of het bedrag van de bankgarantie is gemeente geen rente verschuldigd.

Artikel 10 Waarborgsom, bankgarantie

1. Gemeente heeft de bevoegdheid om betaling van een waarborgsom of een deugdelijke bankgarantie van een te goeder naam en faam bekend staande Nederlandse bank te verlangen. De bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn, voort te duren tot een door de gemeente te bepalen datum, uit te keren in geval van faillissement van koper en te voldoen aan door gemeente te bepalen voorwaarden.
2. De waarborgsom of bankgarantie bedraagt ten minste tien procent van de door de gemeente vastgestelde koopprijs (inclusief omzetbelasting), maar bedraagt in ieder geval minimaal € 250,-.
3. De waarborgsom dient binnen tien dagen na ondertekening van de koopovereenkomst te zijn bijgeschreven op de door de gemeente op te geven bankrekening. Indien een bankgarantie wordt verlangd, dient deze binnen tien dagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst in het bezit van gemeente te zijn.
4. Een bedrag ter grootte van de waarborgsom dan wel een bedrag ter grootte van de bankgarantie vervalt aan gemeente indien:
 - a. gemeente gebruik maakt van haar recht als omschreven in artikel 10 lid 5;
 - b. koper zonder naar het oordeel van de gemeente gegronde redenen niet binnen de in artikel 5 gestelde termijn aan het tot stand komen van de akte van levering meewerkt.Het bepaalde in dit lid laat onverlet het recht van gemeente om nakoming van de koopovereenkomst en/of schadevergoeding te vorderen.
5. Indien koper na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn in gebreke blijft de waarborgsom te storten of de bankgarantie te doen stellen, heeft gemeente het recht de koopovereenkomst door een enkele schriftelijk aan koper gerichte verklaring te ontbinden.
6. Bij het ondertekenen van de akte van levering wordt de gestorte waarborgsom met de koopprijs verrekend. Indien koper een bankgarantie heeft afgegeven wordt deze bij het passeren van de akte van levering aan koper geretourneerd.
7. Over het bedrag van de waarborgsom is gemeente geen rente verschuldigd.

Artikel 11 Omschrijving onroerende zaak, uitmeting, terreingrenzen, onder- en overmaat

1. Een tekening waarop de onroerende zaak is aangegeven maakt deel uit van de koopovereenkomst.
2. Vóór de datum van feitelijke ingebruikname van de onroerende zaak heeft gemeente de bevoegdheid de grenzen met piketten in het terrein aan te geven en zullen de grenzen aan koper op diens verzoek worden aangewezen. Koper verplicht zich bij het (doen) stichten van gebouwen met

de ambtenaar van gemeente die belast is met de landmeetkundige werkzaamheden overleg te plegen over de juiste plaats van de gebouwen binnen de grenzen van het onroerend goed.

3. Het risico van instandhouding van de uitgezette markeringen berust bij koper, zodat de kosten van een herhaalde uitzetting en aanwijzing voor rekening van de koper komen. Koper is er mee bekend dat het Kadaster te zijner tijd tot inmeting van de door partijen overeengekomen grenzen over zal gaan.
4. De in het besluit tot gronduitgifte aangegeven oppervlakte van de onroerende zaak vormt de grondslag voor de berekening van de koopprijs.
5. Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals opgenomen in het besluit tot gronduitgifte (verkoop) en de koopovereenkomst kan geen aanleiding geven tot verandering, ontbinding of vernietiging van de koopovereenkomst en evenmin tot verrekening van de koopsom, noch tot enig andere vordering. Indien het verschil in de zin van dit artikellid meer dan 5% bedraagt zullen gemeente en koper met elkaar in overleg treden over een eventuele verrekening.
6. Bij onroerende zaken die worden verkocht voor vaste kavelprijzen zal het verschil tussen de aangegeven oppervlakte in het besluit tot gronduitgifte en de koopovereenkomst en de oppervlakte na kadastrale opmeting geen aanleiding geven tot herberekening van de koopprijs, noch tot verrekening of enige andere vordering.

Artikel 12 Staat van levering, ingebruikneming, bestemming

1. De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van de koopovereenkomst bevindt, vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten, leeg en ontruimd, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten en lasten, zichtbare en onzichtbare gebreken, zonder enige andere vrijwaringsplicht voor gemeente dan de eigendom.
2. Koper kan, behoudens afwijkende afspraken tussen partijen, de onroerende zaak in gebruik nemen onmiddellijk na het verlijden van de akte van levering.
3. Gemeente staat ervoor in dat zij bevoegd is tot levering van de eigendom van de onroerende zaak.
4. Voor zover niet anders vermeld in deze Algemene Verkoopvoorwaarden, dan wel in de koopovereenkomst, staat gemeente er voor in aan koper alle informatie te hebben verstrekt met betrekking tot de onroerende zaak die volgens geldende verkeersopvattingen van belang kunnen zijn voor koper.
5. Koper aanvaardt uitdrukkelijk:
 - a. dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van koper behoren en voor zover deze aan gemeente thans niet bekend zijn, voor risico van koper komen;
 - b. die lasten en beperkingen die kenbaar zijn uit de openbare registers, die voor koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen, voor risico van koper komen.

De onroerende zaak mag niet voor een andere bestemming worden gebruikt dan de bestemming die is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan ten tijde van de levering, dan wel het op dat tijdstip in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, dan wel de bouwverordening of daarvoor in de plaats tredende regelgeving.

6. Voor zover de onroerende zaak is bestemd voor industriële doeleinden, zullen behoudens toestemming van gemeente op de onroerende zaak en in hetgeen daarop gebouwd is of gaat worden geen cash- en carrybedrijf, supermarkt, bouwmarkt of daaraan verwante of daarmee vergelijkbare bedrijven mogen worden uitgeoefend.
7. De onroerende zaak mag zonder schriftelijke toestemming van het College van B&W niet worden gebruikt voor reclaimedoeleinden. Het College van B&W is bevoegd om deze toestemming te weigeren.

Artikel 13 Hoofdelijkheid

1. Indien in de koopovereenkomst meer dan één natuurlijk persoon of rechtspersoon staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst en de van toepassing verklaarde Algemene Verkoopvoorwaarden voortvloeien.
2. De uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar.

Artikel 14 Boetebepaling

1. Bij toerekenbare tekortkoming aan de zijde van koper ten aanzien van enige verplichting voortvloeiende uit de koopovereenkomst en de daarop van toepassing zijnde Algemene Verkoopvoorwaarden verbeurt koper, na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in de ingebrekestelling gestelde termijn ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk, zonder rechterlijke tussenkomst, opeisbare boete van € 1.000,- te vermeerderen met 0,33% van de koopprijs voor iedere dag of gedeelte van de dag dat koper in gebreke is, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
2. Hetgeen in het vorige artikellid is bepaald, is niet van toepassing, indien en voor zover ten aanzien van de niet-nakoming van enige verplichting in de koopovereenkomst een afzonderlijke boeteregeling is opgenomen, in welk geval die afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.
3. Gemeente behoudt zich het recht voor om elk jaar de boetebedragen genoemd in deze Algemene Verkoopvoorwaarden te herzien conform de stijging of daling van het consumenten prijsindexcijfer.

Artikel 15 Nutsvoorzieningen

1. Koper en diens rechtsverkrijgende/rechtsopvolger/nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk gerechtigde moeten gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsbordjes, riool- en andere pijpleidingen met putten en verdere toebehoren voor openbare doeleinden op, in of boven de onroerende zaak en de daarop aanwezig of nog op te richten opstallen zijn of worden aangebracht, onderhouden of vernieuwd op de plaatsen waar en de wijze waarop gemeente dit nodig acht. Over voornoemde plaats en wijze wordt vooraf overleg gepleegd. Koper en diens rechtsverkrijgenden zijn gehouden om al hetgeen krachtens dit artikel is of wordt aangebracht te laten bestaan.
2. Koper en diens rechtsverkrijgende(n) is (zijn) verplicht om alles na te laten wat een goed functioneren van de rioolleidingen, pijpleidingen, putten, palen, kabels, draden en andere voorzieningen zou kunnen belemmeren of verhinderen.
3. Op de strook grond ter breedte van minimaal 1 meter ter weerszijden van kabels, leidingen, rioleringen en pijpleidingen mogen geen bouwsels en diepwortelende heesters worden geplaatst c.q. gebouwd. Op een strook ter breedte van minimaal 3 meter ter weerszijden van kabels, leidingen, rioleringen en pijpleidingen mogen geen bomen worden geplant. Hierbij wordt gemeten vanaf het hart van de boom tot de zijkant van de betreffende kabel, leiding of riolering.
4. Al hetgeen krachtens dit artikel is of wordt aangebracht blijft eigendom van gemeente of de openbare netwerkbeheerder die deze voorzieningen heeft doen aanbrengen.
5. Het omleggen of verwijderen van eventueel in de onroerende zaak aanwezige riolen, buizen, leidingen, kabels en dergelijke zal zo nodig door de gemeente of de betreffende netwerkbeheerder op kosten van de koper plaatsvinden.

Artikel 16 Opstalrecht voor kabels en leidingen

1. Ten behoeve van het bepaalde in artikel 15 wordt een opstalrecht gevestigd. Ten laste van een daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om (nuts)voorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.

2. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag worden aangebracht, alsmede dat geen ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken mogen worden geplant, noch dat aan derden toestemming tot zulk een handeling mag worden verleend. Voor dit opstalrecht is de begunstigde geen vergoeding verschuldigd. De begunstigde is gehouden om schade, die als gevolg van het in de bodem brengen of houden van kabels en leidingen ontstaat, te herstellen, dan wel te vergoeden voor zover de begunstigde dat redelijk acht.
3. De kosten van het vestigen van het opstalrecht zijn voor rekening van de houder van het opstalrecht.

Artikel 17 Verbod opslagplaats

Het is koper verboden de onroerende zaak te gebruiken als opslagplaats voor afvalstoffen, containers en andere stoffen; de onroerende zaak dient in ordentelijk staat te worden gehouden.

Artikel 18 Kettingbeding

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de in de koopovereenkomst van toepassing verklaarde Algemene Verkoopvoorwaarden, evenals eventuele bijzondere bepalingen gesteld ter aanvulling of wijziging daarvan, voor zover deze een blijvend karakter hebben, bij elke vervreemding van de gehele of een gedeelte van de onroerende zaak, dan wel het vestigen van een zakelijk recht op de onroerende zaak, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk gerechtigde op te leggen en om de betreffende Algemene Verkoopvoorwaarden en eventuele bijzondere voorwaarden woordelijk in de notariële akte van levering op te nemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van gemeente ten bedrage van een gedeelte van de koopprijs van de onroerende zaak met een minimum van € 50.000,-, onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
2. Op dezelfde wijze als onder lid 1 is bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente, tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk gerechtigde dat ook deze het bepaalde in lid 1 van dit artikel, de verplichting voortvloeiend uit lid 1 van dit artikel en de verplichting in dit lid opgenomen oplegt aan diens rechtsopvolger respectievelijk zakelijk gerechtigde. Elke opvolger neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 19 Kwalitatieve verplichting

1. De verplichtingen zoals opgenomen in de artikelen 12 lid 6 (bestemming industriële doeleinden), 15 (nutsvoorzieningen), 17 (verbod opslagplaats) en 29 lid 4 (bebouwingsverplichting) voor zover van toepassing op de onroerende zaak, zullen als een kwalitatieve verplichting rusten op de onroerende zaak en van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat degene(n) mede geboden zal/zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zal/zullen verkrijgen. Deze verplichtingen zal/zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 1 BW als kwalitatieve verplichting(en) worden vastgelegd in de notariële akte van levering en worden ingeschreven in de openbare registers.
2. Gemeente heeft de bevoegdheid om, andere dan in het voorgaande lid genoemd, kwalitatieve verplichtingen te bedingen.
3. Ter uitvoering van het bepaalde in lid 1 van dit artikel zal koper eraan meewerken, dat het bepaalde in lid 1, alsmede de betreffende Algemene Verkoopvoorwaarden en de eventuele bijzondere bepalingen gesteld ter aanvulling of wijziging daarvan in de akte van levering worden opgenomen en worden ingeschreven in de openbare registers. Indien koper en/of zijn rechtsopvolger na aanmaning daartoe aangemaande te zijn weigerachtig blijven aan het in dit lid bepaalde te voldoen, verbeurt hij ten behoeve van gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van de koopprijs van de onroerende zaak, met een minimum van € 50.000,- voor iedere keer dat wordt verzuimd aan de verplichting te voldoen.

Artikel 20 Overdracht van rechten

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij rechten en verplichtingen op grond van de gesloten koopovereenkomst en/of eventueel met de koopovereenkomst samenhangende overeenkomst(en) tussen partijen, geheel of gedeeltelijk, over te dragen aan derden. Partijen zijn bevoegd om aan de toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 21 Woonplaatskeuze

1. Koper dient ervoor zorg te dragen dat zijn actuele woon- of vestigingsadres bekend is bij gemeente.
2. Wanneer koper geen werkelijk of gekozen woonplaats of vestigingsplaats in Nederland heeft, wordt hij geacht met betrekking tot de verkoop woonplaats te kiezen ten kantore van de aangewezen notaris.

Artikel 22 Toepasselijk recht, geschillenregeling

1. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, ook die welke door één partij als zodanig wordt beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement 's-Gravenhage, tenzij partijen schriftelijk ter zake de beslechting van enig geschil anders zijn overeengekomen.

Artikel 23 Algemene Termijnenwet

Op de termijnen, vermeld in de koopovereenkomst en in deze Algemene Verkoopvoorwaarden is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 24 Slotbepaling

1. Het bepaalde in deze Algemene Verkoopvoorwaarden maakt deel uit van de koopovereenkomst, waarbij deze Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn verklaard en voor zover daarbij in die koopovereenkomst niet uitdrukkelijk is afgeweken. De bepalingen in de koopovereenkomst en de Algemene Verkoopvoorwaarden vormen een onverbreekelijk geheel. In geval van strijdigheid van het bepaalde in de koopovereenkomst met het bepaalde in deze Algemene Verkoopvoorwaarden prevaleert het bepaalde in de koopovereenkomst.
2. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald als: Algemene Verkoopvoorwaarden 2012.
3. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden treden in werking met ingang van de dag na de vaststelling door het College van B&W.

Hoofdstuk 2: Bepalingen die van kracht zijn bij de verkoop van een bouwterrein

Artikel 25 Toepasselijkheid

Hoofdstuk 2 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op de koopovereenkomst die betrekking heeft op een bouwterrein, tenzij in de koopovereenkomst nadrukkelijk anders is vermeld. Indien er sprake is van de verkoop van een bouwterrein staat dit in de koopovereenkomst vermeld of blijkt dit uit de aard van de bepalingen in de koopovereenkomst.

Artikel 26 Bouwrijpe staat

Het bouwterrein zal door gemeente in bouwrijpe staat worden geleverd, tenzij in de koopovereenkomst anders is bepaald. Voor zover in de koopovereenkomst niet anders is bepaald ten aanzien van de term "bouwrijpe staat" wordt hieronder het volgende verstaan:

- a. grond die is ontdaan van opstallen, funderingen (met uitzondering van lichte puinresten), verhardingen, begroeiingen, waaronder (stobben) van bomen en struiken, alsmede andere bouwbelemmerende obstakels;
- b. vrij van kabels en leidingen, behoudens die kabels en leidingen waarvan de ligging in het bouwterrein bij het aangaan van de koopovereenkomst aan partijen bekend is;
- c. geëgaliseerd en afgewerkt op een gemiddeld peil dat niet hoger ligt dan het gemiddelde peil van de kruin van de ontsluitingsweg en niet lager dan 20 cm daaronder, tenzij in de koopovereenkomst anders is bepaald;
- d. ontsloten en bereikbaar voor materiaal en materieel vanaf de openbare weg;
- e. voorzien of uiterlijk vóór voltooiing van de bouw te voorzien van hoofdstelsels van openbare nuts- en communicatievoorzieningen, ten aanzien waarvan het navolgende nader wordt bepaald:
 - riolering: gemeente draagt zorg voor de aanleg van een rioleringsstelsel in het openbaar gebied met een aansluitmogelijkheid ten behoeve van het op het bouwterrein te realiseren bouwplan. Ten aanzien van de afvoer van hemelwater kan de gemeente bepalen dat hemelwater in de bodem dient te infiltreren dan wel moet worden geloosd op een infiltratievoorziening, ondergronds of bovengronds, dan wel in of langs de openbare weg aanwezige afvoervoorziening. Aansluiting op de riolering door koper vindt plaats op aanvraag onder de bij de gemeente gebruikelijke condities en tegen de daarop van toepassing zijnde tarieven voor leges- en aansluitkosten;
 - (overige) nuts- en communicatievoorzieningen: gemeente treedt voor zover gebruikelijk op als coördinator met betrekking tot de door de nutsbedrijven uit te voeren werkzaamheden en tarieven, alsmede met betrekking tot het tijdstip waarop de door hen te leveren diensten beschikbaar zullen zijn. De voorwaarden waaronder deze werkzaamheden worden uitgevoerd zijn de voorwaarden zoals deze door de betreffende nutsbedrijven zijn of worden vastgesteld. Nutsvoorzieningen worden niet door gemeente aangelegd.

Artikel 27 Draagkracht

1. Koper wordt geacht ermee bekend te zijn dat in het kader van het bouwrijp maken van het bouwterrein door of namens gemeente werkzaamheden zijn uitgevoerd van verschillende aard, waaronder werkzaamheden in de sfeer van ontgravingen, aanvullingen en ophoging van de grond. Als gevolg van deze werkzaamheden kan er plaatselijk sprake zijn van een geroerde ondergrond die bij de toekomstige bebouwing van invloed kan zijn op de funderingsdiepte c.q. de wijze van fundering. Ook kan sprake zijn van lichte funderingsresten, gedempte putten en/of waterlopen en dergelijk, alsmede eigenschappen van de bodem, die verband houden met de natuurlijke gesteldheid daarvan en die voor de bebouwing van het terrein van betekenis kunnen zijn.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 26 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden is gemeente niet aansprakelijk voor mogelijk door koper of diens rechtsopvolger te maken (meer)kosten, die verband houden met de draagkracht en de natuurlijke gesteldheid van de bodem, ofwel met de mogelijke in het vorige artikellid genoemde gevolgen van de werkzaamheden die in het kader van het bouwrijp maken zijn uitgevoerd.

Artikel 28 Milieukundig onderzoek, geschiktheidsverklaring

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare (afval)stoffen in de bodem van het bouwterrein is een verkennend bodemonderzoek verricht conform de geldende NEN-norm. De resultaten van dit bodemonderzoek zijn vastgelegd in een rapportage, die in de koopovereenkomst is vermeld. Het bouwterrein wordt geacht geschikt te zijn voor het realiseren van de in de koopovereenkomst genoemde bebouwing en voor het gebruik dat, gelet op die bebouwing, van het bouwterrein wordt gemaakt.
2. Onder "afvalstoffen" in het vorige artikellid wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, voor zover zich daarin niet in onaanvaardbare mate (afval)stoffen bevinden. Evenmin wordt hieronder verstaan stobben van bomen of struiken. De aanwezigheid van de draagkracht van de bodem beïnvloedende omstandigheden vormt geen grond voor ontbinding van de koopovereenkomst.
3. Indien er bij het ondertekenen van de koopovereenkomst nog geen afdoende bodemonderzoek is uitgevoerd, heeft koper het recht tussen het moment van ondertekening van de koopovereenkomst en de notariële levering voor eigen rekening en risico een aanvullend bodemonderzoek te laten uitvoeren conform de geldende NEN-norm. Deze bepaling is ook van toepassing indien er wel een bodemonderzoek is uitgevoerd, maar dit onderzoek naar het inzicht van koper niet afdoende is. Indien uit het (aanvullend) onderzoek blijkt dat het bouwterrein niet geschikt is voor het voorgenomen gebruik vanwege de aanwezigheid van onaanvaardbare afvalstoffen, is het ter beoordeling van gemeente of voor de levering tot sanering zal worden overgegaan. Gemeente maakt deze afweging mede in het licht van de kosten die gemaakt moeten worden in het kader van de sanering.
4. Indien gemeente niet bereid is tot sanering over te gaan, heeft koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden vóór de levering, zonder aanspraak te kunnen maken op vergoeding van gemaakte of nog te maken kosten, geleden of nog te lijden schade.
5. Gemeente verleent geen vrijwaring voor haar onbekende gebreken. Schade die het gevolg is van vervuiling die na de juridische levering ontdekt wordt komt voor rekening en risico van koper.

Artikel 29 Bebouwing

1. Koper is gehouden het bouwterrein te bebouwen met de bebouwing die in de koopovereenkomst is vermeld.
2. Binnen zes maanden na levering zal koper een omgevingsvergunning voor bouwen aanvragen. Deze aanvraag dient zo opgesteld te zijn, dat redelijkerwijs verwacht mag worden dat de omgevingsvergunning op basis van die aanvraag verleend zal worden. Binnen zes maanden na verlening van de omgevingsvergunning zal koper met de bouw beginnen.
3. De te stichten bebouwing moet binnen twee jaar na de aanvang van de bouwwerkzaamheden wind en waterdicht zijn.
4. Indien koper niet binnen de gestelde termijn heeft voldaan aan de verplichtingen opgenomen in lid 2 en/of 3 van dit artikel en koper nalatig is gebleven gedurende 14 dagen na schriftelijke ingebrekestelling, heeft uitsluitend gemeente het recht de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden door een schriftelijke kennisgeving daarvan aan koper, zulks onverminderd de bevoegdheid van gemeente vergoeding van kosten, schade en rente te vorderen.
5. Indien gemeente van haar recht op ontbinding zoals bedoeld in lid 4 van dit artikel gebruik maakt is koper, indien gemeente dit verlangt, gehouden de betreffende onroerende zaak vrij van hypotheek, beslagen, huur, pacht of andere gebruiksrechten en ontruimd terug te leveren aan gemeente. De kosten van levering komen daarbij voor koper. Ter zake de teruglevering zal gemeente een prijs aan koper verschuldigd zijn gelijk aan de prijs waarvoor koper de onroerende zaak heeft gekocht van gemeente. Gemeente heeft het recht om reële executie van de op koper rustende verplichting tot teruglevering af te dwingen, één en ander conform artikel 3:300 BW. Gemeente is bevoegd van haar rechten op grond van dit artikel af te zien, zolang teruglevering nog niet heeft plaatsgevonden.

6. Indien zich ten tijde van de teruglevering op of in de onroerende zaak bouwwerken of opstallen bevinden die daarop of daarin na totstandkoming van de koopovereenkomst en overeenkomstig bestaande bouwvoorschriften en omgevingsvergunning(en) zijn aangebracht, zal de door gemeente te betalen prijs bij teruglevering worden vermeerderd met de taxatiewaarde daarvan, indien en voor zover de opstallen een waarvermeerdering van de onroerende zaak inhouden. De taxatiewaarde zal door drie deskundigen worden vastgesteld, van wie één benoemd zal worden door gemeente, één door koper en één door beide aangewezen deskundigen gezamenlijk. Wanneer gemeente of koper in gebreke blijft met het aanwijzen van een deskundige of de benoemde deskundigen binnen 14 dagen na benoeming geen overeenstemming kunnen bereiken over de benoeming van een derde deskundige, zal de bevoegde rechter te 's-Gravenhage de derde deskundige aanwijzen op verzoek van de meest gerede partij.
7. De kosten van de taxatie zoals omschreven in lid 6 van dit artikel zijn voor koper. Indien gemeente na taxatie afziet van haar recht op teruglevering, zullen de kosten van de taxatie door gemeente en koper ieder voor de helft gedragen worden.

Artikel 30 Overdracht aan derden

1. Zolang de bebouwing nog niet is voltooid staat het koper niet vrij om het bouwterrein zonder schriftelijke toestemming van het College van B&W in eigendom of economische eigendom over te dragen aan derden, in erfpacht uit te geven, met beperkte rechten te bezwaren, te verhuren, te verpachten of anderszins in gebruik te geven. Aan de toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. De toestemming wordt echter steeds verleend indien de koper één of meer natuurlijke perso(o)n(en) is/zijn en de toestemming is gevraagd vanwege:
 - a. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 - b. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van een geregistreerd partnerschap;
 - c. verhuizing waartoe de koper genoodzaakt is vanwege zijn gezondheid of de gezondheid van één van de eventuele gezinsleden;
 - d. verandering van werkkring van koper waardoor aannemelijk is dat de koper dient te verhuizen.
2. Het bepaalde in het vorige artikellid is niet van toepassing bij vestiging van een recht van hypotheek, een executoriale verkoop ex artikel 3:268 BW of verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
3. De toestemming van lid 1 van dit artikel wordt geacht te zijn verleend indien de overdracht van het bouwterrein plaatsvindt ter uitvoering van een tussen koper en diens wederpartij gesloten koop-aannemingsovereenkomst, waarbij koper zich tegenover diens wederpartij(en) heeft verplicht de in de koopovereenkomst met gemeente genoemde bebouwing te realiseren.
4. Hetgeen is opgenomen in lid 3 van dit artikel geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper en gaat niet over op diens rechtsopvolger.
5. De gemeente staat toe dat bij een levering onder een koop-aannemingsovereenkomst de grond kavelgewijs rechtstreeks door gemeente aan de wederpartij van koper wordt geleverd.

Artikel 31 Manoevreerruimte/parkeergelegenheid

1. Indien de onroerende zaak wordt gebruikt voor de bouw van een bedrijf, is koper verplicht op de onroerende zaak voldoende ruimte te scheppen voor het laden, lossen en manoeuvreren van alle voertuigen die door het bedrijf worden aangetrokken.
2. Indien de onroerende zaak wordt gebruikt voor de bouw van één of meer woningen, is koper verplicht op de onroerende zaak voldoende ruimte te scheppen voor het parkeren voor bewoners.
3. Koper is gehouden voldoende parkeergelegenheid te scheppen op de onroerende zaak voor voertuigen van personeel werkzaam in het bedrijf en bezoekers van het bedrijf. Gemeente kan van deze verplichting geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen.

4. Aan het verlenen van ontheffing, geheel of gedeeltelijk, kunnen voorwaarden worden verbonden.

Artikel 32 Af- en aanvoeren van grond/zand

1. Koper kan de grond en/of het zand dat bij eventuele ontgravingen op de onroerende zaak vrijkomt en die niet kan worden verwerkt op de onroerende zaak zelf aanbieden aan gemeente. Gemeente is niet verplicht het eventuele aanbod van koper te aanvaarden. Wanneer gemeente het aanbod wel aanvaardt, heeft gemeente het recht om aan te geven op welke plaats binnen het gemeentelijk grondgebied de grond dient te worden gedeponeed.
2. Wanneer de onroerende zaak geschikt is voor het door koper beoogde gebruik, betekent dit niet zonder meer de garantie dat de kwaliteit van de afgegraven grond zodanig is dat deze grond als schone grond kan worden getransporteerd naar andere percelen. Wanneer koper in verband met zijn bouwplan overtollige grond wenst af te voeren, komen de kosten daarvan voor zijn rekening. Dit geldt ook indien er als gevolg van het in lichte mate vervuild zijn van de grond extra kosten voor de afvoer of stortrechten zijn verschuldigd. Koper dient bij het transport van de grond zorg te dragen voor de noodzakelijke vergunningen.

Artikel 33 Bestemming

De onroerende zaak en de daarop te stichten opstallen mogen zonder schriftelijke toestemming van gemeente, noch geheel, noch gedeeltelijk, voor een andere bestemming worden gebruikt dan die is opgegeven in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen voor de op de onroerende zaak op te richten opstallen.

Artikel 34 Onderhoud, ophogen

1. Koper is verplicht de onroerende zaak in ordelijke staat te onderhouden, vrij van onregelmatige plantengroei en van afvalstoffen die niet aanwijsbaar verband houden met de op de onroerende zaak te stichten opstallen.
2. Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel is koper verplicht vóór de eerste oplevering c.q. ingebruikneming van de te stichten opstallen het bouwterrein en/of de in de onmiddellijke nabijheid gelegen gronden die ten behoeve van de uitvoering van het bouwwerk in gebruik zijn genomen zorgvuldig te ontdoen van aanwezige bouw- en afvalstoffen ten genoegen van gemeente.
3. De eventueel tot de onroerende zaak behorende tuinen en open ruimten tussen de gebouwen en de aangrenzende percelen moeten door koper worden opgehoogd tot een hoogte gelijk aan die van de achterkant van het trottoir of van de trottoirband van de naast gelegen weg of het naastgelegen toegangspad. Indien deze ontbreken moet er opgehoogd worden tot de kruin van de naast gelegen weg. De hoogte wordt door of namens gemeente op verzoek aan koper aangegeven. Tot deze ophoging mag niet worden overgegaan dan nadat alle bouwmaterialen en alle afvalstoffen overeenkomstig het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel zijn verwijderd.

Artikel 35 Beschoeiing

1. Gemeente is bevoegd van koper te eisen dat hij rondom de onroerende zaak – ongeacht het gebruik daarvan – uitsluitend op zijn eigen terrein een beplantingsstrook van heesters en/of bomen aanbrengt en onderhoudt, met het doel de onroerende zaak en de daarop aanwezige opstallen zo veel mogelijk aan het oog te onttrekken.
2. Indien de onroerende zaak aan een waterpartij en/of talud grenst is koper verplicht de langs de onroerende zaak staande beschoeiing of, bij gebreke daarvan, de oeverkant ten genoegen van gemeente in goede staat te houden en te onderhouden. Koper is verder verplicht de aan zijn eigendom grenzende waterpartij tot één en een halve meter uit de eigendomsgrens op voldoende diepte te houden en vrij te houden van ongewenste begroeiing, een en ander ten genoegen van gemeente.

3. Koper is verplicht om de door gemeente aangewezen personen onbelemmerde toegang tot de oever en het talud van de onroerende zaak te verlenen, indien dit naar het oordeel van de gemeente in het belang van een goede waterhuishouding noodzakelijk is.
4. Koper moet de eventueel in de onroerende zaak aanwezige drainageleidingen ten genoegen van gemeente in stand houden.

Artikel 36 Verhuur/ingebruikgeving

Indien de onroerende zaak en de daarop te stichten opstallen door koper geheel of gedeeltelijk aan derden wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven, is koper verplicht in de met derde te sluiten overeenkomst(en) zodanige bepalingen op te nemen dat nakoming van de in de koopovereenkomst tussen gemeente en koper opgenomen verplichtingen op voldoende wijze is gewaarborgd.

Artikel 37 Funderings- en ondersteuningswerken

Gemeente is bevoegd aan de constructie van de op de onroerende zaak te stichten bebouwing nadere eisen te stellen omtrent aan de bouwwerken/opstallen te treffen voorzieningen ter fundering en ondersteuning van aan te leggen rioleringen met onder andere controle- en ontstoppingsputten, kabels, leidingen, gas- of waterleidingbuizen en dergelijke. De kosten van deze funderings- en ondersteuningswerken zijn voor rekening van koper.

Hoofdstuk 3: Bepalingen die van kracht zijn bij de verkoop van snippergroen en/of restkavels

Artikel 38 Toepasselijkheid

Hoofdstuk 3 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op de koopovereenkomst die betrekking heeft op snippergroen of restkavels, tenzij in de koopovereenkomst nadrukkelijk anders is vermeld. Indien er sprake is van de verkoop van snippergroen of restkavels staat dit in de koopovereenkomst vermeld of blijkt dit uit de aard van de bepalingen in de koopovereenkomst.

Artikel 39 Gebruik, bestemming

De koper verbindt zich tegenover de gemeente de onroerende zaak te gebruiken als tuin in aansluiting op diens bestaande eigendom en overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, tenzij het College van B&W zich bereid heeft verklaard medewerking te verlenen aan de benodigde planologische maatregel.

Artikel 40 Terreingrens

1. In aanvulling op hetgeen hieromtrent is bepaald in Hoofdstuk 1 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden, verplicht de koper zich tegenover de gemeente binnen twee maanden na de datum van de feitelijke levering voor eigen rekening en risico een behoorlijke erfafscheiding te realiseren. Deze erfafscheiding is bij voorkeur van palen met draad, waarbij er een minimale hoogte van vijftig centimeter boven het maaiveld wordt aangehouden. Koper is gehouden deze erfafscheiding in stand te houden, zodat duidelijk zichtbaar is waar de onroerende zaak grenst aan het openbaar gebied, behoudens de benodigdheid van vergunningen.
2. Artikel 5:46 BW en artikel 5:49 BW zijn niet van toepassing op de koopovereenkomst tussen gemeente en koper.

Artikel 41 Milieukundig onderzoek, geschiktheidsverklaring

1. Er wordt door gemeente geen bodemonderzoek uitgevoerd. Voor zover gemeente bekend, zijn er geen feiten die erop wijzen dat de onroerende zaak voor milieu gevaarlijk of niet aanvaardbare stoffen bevat, die ten nadele strekken van het door koper beoogde gebruik of die hebben geleid of zouden kunnen leiden tot een verplichte sanering van de onroerende zaak, dan wel tot het nemen van andere maatregelen. Het risico van de bodemkwaliteit is geheel voor koper.
2. Koper wordt in de gelegenheid gesteld voor eigen rekening en risico een bodemonderzoek te laten uitvoeren. Indien vóór de juridische levering zou blijken dat in de onroerende zaak voor het milieu gevaarlijke stoffen of niet aanvaardbare stoffen aanwezig zijn, die van zodanige aard zijn dat de onroerende zaak niet kan worden gebruikt voor de beoogde bestemming zonder tot sanering over te gaan, heeft koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden. Gemeente kan nimmer verplicht worden tot sanering over te gaan.
3. Onder voor het milieu gevaarlijk stoffen of niet aanvaardbare stoffen wordt verstaan: stoffen die naar de op dat moment geldende milieuwetgeving en milieurechtspraak als onaanvaardbaar worden beschouwd.
4. Onder voor het milieu gevaarlijk stoffen of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
5. Voor zover gemeente bekend is, zijn in de onroerende zaak geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistof aanwezig.

Artikel 42 Keuze notaris

In afwijking van artikel 5 lid 2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, wijst het college van B&W één of meer notarissen aan tot wie koper zich voor eigen rekening kan wenden voor het opmaken en verlijden van de akte van levering.