

**ALGEMENE  
VERKOOPVOORWAARDEN  
GEMEENTE ZEVENAAR 2009**

## INLEIDING

Hierbij treft u aan de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Zevenaar. De algemene verkoopvoorwaarden hebben als doel om bij verkoop van een onroerende zaak door de gemeente duidelijkheid en zekerheid te bieden ten aanzien van de rechten en de plichten van de koper en de gemeente. Voor u is het van belang om vooraf na te gaan of u met deze voorwaarden akkoord kunt gaan. Als u een onroerende zaak van de gemeente koopt, sluit u met de gemeente een koopovereenkomst. In de koopovereenkomst worden in ieder geval de zogenaamde kernbedingen opgenomen. Kernbedingen bevatten de namen van de koper en de verkoper (de gemeente), wat er verkocht wordt, wat de prijs is en waarvoor de zaak is bestemd. Daarnaast kunnen in de koopovereenkomst nog bijzondere bedingen worden opgenomen. Die kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op een recht van opstal of een kettingbeding.

Allereerst treft u onder artikel 1 de begripsomschrijvingen aan. Hierin staat de definitie van bepaalde begrippen. In de artikelen 2 t/m 6 treft u de bepalingen aan die altijd gelden. Het zijn artikelen die bijvoorbeeld gaan over de koopsom of het aanbod wat u van de gemeente ontvangt en hoe u dat moet aanvaarden. Daarna volgen de artikelen 7 t/m 9 waarin bepalingen staan die in de koopovereenkomst van toepassing moeten worden verklaard. Als u bijvoorbeeld een bouwkael van de gemeente koopt, zal hoofdstuk 3 grotendeels van toepassing worden verklaard. Tot slot vindt u in artikel 10 de slotbepalingen. Na ondertekening van de koopovereenkomst zijn zowel de gemeente als de koper gehouden alle medewerking te verlenen aan het tot stand komen van de levering van de onroerende zaak en de daarvoor benodigde notariële akte van levering. De akte van levering wordt op basis van de koopovereenkomst opgesteld door de notaris. Tot de aanvaarding van het schriftelijke aanbod (dus tot u de koopovereenkomst ondertekent) van de gemeente heeft u het recht om een voorkeur voor een notaris op te geven. Maakt u geen keuze, dan wijst de gemeente de notaris aan.

Heeft u over deze algemene voorwaarden nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de sector Ruimte, afdeling beheer, via het algemene telefoonnummer van de gemeente Zevenaar, 0316 – 595 111.

## INHOUDSOPGAVE

INLEIDING .....	2
INHOUDSOPGAVE.....	3
BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN .....	5
Artikel 1 Definities.....	5
ALGEMENE BEPALINGEN DIE ALTIJD VAN TOEPASSING ZIJN .....	7
Artikel 2 Totstandkoming van de overeenkomst .....	7
2.1 Geldigheid .....	7
2.2 Aanbod .....	7
2.3 Aanvaarding .....	7
2.4 Inschrijving koopovereenkomst .....	8
Artikel 3 Koopsom .....	8
3.1 Koopsom .....	8
3.2 Kosten, baten en lasten.....	8
Artikel 4 Overdracht.....	9
4.1 Levering .....	9
4.2 Staat van aflevering.....	9
4.3 Garanties.....	9
4.4 Risico overgang.....	10
4.5 Overdracht van rechten .....	10
Artikel 5 Overige bepalingen met betrekking op de onroerende zaak .....	10
5.1 Meting nieuw kadastraal perceel.....	10
5.2 Over- en ondermaat.....	10
5.3 Eerdere ingebruikneming .....	11
5.4 Gedoogplicht .....	11
Artikel 6 Verzuim en ontbinding .....	12
6.1 Niet nakoming, wanprestatie, verzuim en boete .....	12
6.2 Hoofdelijkheid.....	12
6.3 Ontbinding.....	12
6.4 Wijze van ontbinding .....	13
BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN TOEPASSING MOETEN WORDEN	
VERKLAARD .....	13
Artikel 7 Uitgifte bouwkavels .....	13
7.1 Waarborgsom .....	13
7.2 Notariële levering.....	14
7.3 Schouw .....	14
7.3 Verplichtingen koper: ontwikkeling bouwplan en vergunningen .....	14
7.4 Realisatie bouwplan .....	15
7.5 Zelfbewoningverplichting en vervreemdingsverbod .....	16
7.6 Bouw- en woonrijp maken .....	17
7.7 Aansluitingen .....	17
7.8 Voorzieningen van openbaar nut, vestiging erfdienstbaarheden en opstalrechten .....	18
7.9 Afpaling.....	18

7.10 Peil.....	18
7.11 Duurzaam bouwen.....	18
7.11 Woonkeur .....	18
7.12 Politiekeurmerk .....	19
Artikel 8 Derdenwerking.....	19
8.1 Kettingbeding .....	19
8.2 Kwalitatieve verplichting .....	19
Artikel 9 Diversen .....	19
9.1 Parkeerplaatsen.....	19
9.2 Erfafscheiding .....	20
SLOTBEPALINGEN.....	20
Artikel 10 Inwerkingtreding en citeertitel.....	20
10.1 Inwerkingtreding .....	20
10.2 Citeertitel.....	20



# BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

## Artikel 1 Definities

In deze algemene verkoopvoorwaarden en alle overeenkomsten waarop deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn, wordt verstaan onder:

- a. **aflevering:** de datum waarop de onroerende zaak feitelijk ter beschikking wordt gesteld aan de koper, voorafgaand aan de juridische levering van de onroerende zaak;
- b. **akte van levering:** de akte die door notaris wordt gemaakt waarbij de verkochte onroerende zaak door de gemeente aan de koper wordt geleverd en in eigendom door de koper wordt aanvaard;
- c. **algemene verkoopvoorwaarden:** deze algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Zevenaar 2009 die bestemd zijn om te gelden bij iedere verkoop door de gemeente van een onroerende zaak, tenzij er voor het gebied waarin het verkochte ligt, andere algemene voorwaarden zijn vastgesteld of in de toekomst worden vastgesteld, in welk geval de andere algemene voorwaarden prevaleren;
- d. **bouwrijp maken:** het geschikt maken van het exploitatiegebied voor bebouwing, zoals het opruimen van obstakels, sloop van gebouwen inclusief de funderingen, het eventueel verwijderen van oude infrastructuur, het eventueel aan- of afvoeren van grond (en het daartoe verwerken van deze grond in depots), het zorgen voor een goede grondwaterregulering door (indien noodzakelijk) drainage aan te brengen, het (laten) maken van aansluitingen op de riolering en de aanleg van alle benodigde nutsvoorzieningen (gas, water, elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie);
- e. **bruikbare bouwvergunning:** een op grond van de Woningwet verleende bouwvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend dan wel waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt dan wel, tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen;
- f. **burgemeester en wethouders:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar;
- g. **gemeente:** de gemeente Zevenaar;
- h. **ingebrekestelling:** een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een bepaalde verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld;
- i. **ingebruikneming:** het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een erfafscheiding omheen te zetten (het uitvoeren van een sonderingonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek vallen hier echter niet onder en kan plaatsvinden zonder dat er sprake is van ingebruikneming);
- j. **juridische levering:** de eigendomsoverdracht van de grond door middel van de akte van levering;

- k. **kettingbeding:** een bepaling die telkens wordt doorgegeven aan iedere opvolgende eigenaar of rechthebbende op de onroerende zaak door deze te verplichten het beding letterlijk op te nemen en weer door te geven met dezelfde verplichting;
- l. **koopovereenkomst:** de obligatoire overeenkomst tot verkoop waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak in eigendom over te dragen en waarbij de koper zich verplicht de daarvoor bedongen koopsom te betalen en waarop deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn;
- m. **koopsom:** de prijs in geld die de koper aan de gemeente verschuldigd is voor de levering van de onroerende zaak;
- n. **koper:** een natuurlijke of rechtspersoon die de onroerende zaak rechtstreeks van de gemeente koopt;
- o. **kwalitatieve verplichting:** een bij overeenkomst bedongen verplichting om iets te dulden of niet te doen, die door inschrijving van de akte van levering in de openbare registers zal overgaan op derden die de zaak of een recht daarop verkrijgen;
- p. **levering:** het ondertekenen van de akte van levering door de koper en de gemeente en de inschrijving van die akte in de daartoe bestemde openbare registers;
- q. **onroerende zaak:** de grond (en eventuele opstallen) die het object van de koopovereenkomst vormt waarbij deze algemene verkoopvoorwaarden horen;
- r. **overdracht:** de juridische eigendomsovergang van de onroerende zaak die het gevolg is van de levering;
- s. **woonkeur:** het certificaat dat wordt gegeven aan nieuwbouwwoningen die aan de bewoners veel veiligheid, gebruiksgemak en vrijheid bieden;
- t. **woonrijp maken:** het inrichten van de openbare ruimte.

# **ALGEMENE BEPALINGEN DIE ALTIJD VAN TOEPASSING ZIJN**

## **Artikel 2 Totstandkoming van de overeenkomst**

### **2.1 Geldigheid**

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op iedere koopovereenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente en haar koper(s) waarin zij uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard. Indien er algemene verkoopvoorwaarden zijn vastgesteld of in de toekomst worden vastgesteld voor het gebied waarin het verkochte ligt, dan prevaleren de andere algemene verkoopvoorwaarden. De algemene verkoopvoorwaarden vormen een onverbrekkelijk geheel met de koopovereenkomst.
2. Indien in de koopovereenkomst uitdrukkelijk wordt afgeweken van de algemene verkoopvoorwaarden, dan prevaleert hetgeen wat in de koopovereenkomst is bepaald.
3. De algemene verkoopvoorwaarden gelden mutatis mutandis bij de vestiging van zakelijke rechten.

### **2.2 Aanbod**

1. Burgemeester en wethouders kunnen de kandidaat-koper een aanbod doen door toezending van een koopovereenkomst in drievoud.
2. Ter aanduiding van de te verkopen onroerende zaak vervaardigt de gemeente een verkooptekening. Deze tekening wordt gekenmerkt met een uniek nummer en is onlosmakelijk verbonden met de koopovereenkomst.
3. In de koopovereenkomst worden in ieder geval vermeld:
  - de kadastrale en plaatselijke aanduiding en de circa oppervlakte van de onroerende zaak;
  - het nummer van de verkooptekening;
  - de koopsom;
  - de leveringstermijn;
  - de bestemming en het toegestane gebruik van de onroerende zaak;
  - bijzondere voorwaarden;
  - de toepasselijke algemene voorwaarden en afwijkingen daarvan.
4. Gelijk met het doen van het aanbod wordt de koper verzocht om, indien hij dit wenst, uiterlijk bij de aanvaarding van de koopovereenkomst een notaris aan te wijzen voor de afhandeling van het notariële transport. Wijst de koper geen notaris aan, dan wijst de gemeente een notaris aan.

### **2.3 Aanvaarding**

1. De kandidaat-koper dient het in het vorige artikel bedoelde aanbod te aanvaarden door de koopovereenkomst in drievoud op iedere pagina inclusief de tekening te paraferen, en de laatste pagina te ondertekenen en de drie exemplaren aan de gemeente te doen toekomen.

2. De aanvaardingstermijn bedraagt vier weken, te rekenen vanaf de dag dat het aanbod aan de kandidaat-koper is verzonden. Indien het aanbod niet binnen deze termijn is aanvaard, vervalt het aanbod.
3. Zo spoedig mogelijk na de ontvangst van de door de kandidaat-koper ondertekende koopovereenkomst wordt de koopovereenkomst in drievoud door of namens de burgemeester ondertekend. Eén van de ondertekende exemplaren van de koopovereenkomst wordt aan de kandidaat-koper toegezonden.
4. De koopovereenkomst komt tot stand op de dag dat zowel de koper als de gemeente de koopovereenkomst hebben getekend.

## **2.4 Inschrijving koopovereenkomst**

De koopovereenkomst wordt niet ingeschreven in de openbare registers zoals beschreven in artikel 7:3 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij de koper uitdrukkelijk aangeeft dit te willen en de daarbij behorende kosten te dragen.

## **Artikel 3 Koopsom**

### **3.1 Koopsom**

1. De koper dient de volledige koopsom en de in het volgende artikel genoemde kosten en lasten uiterlijk op de laatste dag van de in artikel 4.1 lid 2 genoemde leveringstermijn te voldoen door storting van de betreffende bedragen op een door de notaris die de akte van levering verlijdt aangegeven bankrekening.
2. Indien niet of niet tijdig aan het vorige lid is voldaan, is de koper zonder ingebrekestelling in verzuim vanaf het moment dat de leveringstermijn is verstreken. In dat geval is de koper wettelijke rente verschuldigd vanaf de datum van verzuim tot aan de datum van betaling.
3. Indien de gemeente verkoopt aan een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is de wettelijke rente, zoals bedoeld in het vorig lid, gelijk aan de wettelijke rente, zoals bedoeld in artikel 6:120 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek. In overige gevallen is de wettelijke rente gelijk aan de wettelijke rente, zoals bedoeld in artikel 6:120 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.
4. De gemeente stemt ermee in, dat de notaris het bedrag onder zich houdt totdat zeker is, dat het verkochte perceel geleverd wordt vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### **3.2 Kosten, baten en lasten**

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, daaronder kadastrale rechten en belastingen begrepen, zijn voor rekening van de koper.

2. Alle baten en lasten (waaronder belastingen), welke van de in de verkoop begrepen onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van het notariële transport voor rekening van de koper, ongeacht op wiens naam de verplichting tot betaling is opgelegd.

## **Artikel 4 Overdracht**

### **4.1 Levering**

1. De levering vindt plaats door inschrijving van een daartoe bestemde notariële akte in de desbetreffende openbare registers. Partijen zijn verplicht om de hiervoor vereiste medewerking te verlenen.
2. De leveringstermijn bedraagt één maand, tenzij anders in de koopovereenkomst is overeengekomen, te rekenen vanaf de dag waarop de overeenkomst tot stand is gekomen.

### **4.2 Staat van aflevering**

1. De onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin zij zich bevindt ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering. Indien de onroerende zaak eerder in gebruik wordt genomen, dan wordt de onroerende zaak geleverd in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van de ingebruikneming. De gemeente is niet aansprakelijk voor een gebrek aan de onroerende zaak dat de koper voor het sluiten van de koopovereenkomst had kunnen ontdekken of wat ontstaan is na ingebruikneming.
2. Tenzij de koopovereenkomst anders vermeldt, is de gemeente gehouden de onroerende zaak te leveren:
  - vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan;
  - vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
  - vrij van bijzondere lasten of beperkingen.
3. De koper aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de akte(n) van eigendomsoverdracht en/of afzonderlijke akte(n) van al welke akte(n) kopieën van de tekst voor zover mogelijk door de gemeente aan de koper ter hand zijn gesteld. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akte(n).
4. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

### **4.3 Garanties**

De gemeente verklaart en garandeert het volgende:

- de gemeente staat er voor in dat haar tot op de dag van deze koopovereenkomst door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd;
- de gemeente verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop of huurkoop;
- de gemeente verklaart dat de onroerende zaak niet is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in artikel 2 (juncto artikel 3, 4 of 5) of artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

#### **4.4 Risico overgang**

De onroerende zaak komt voor risico van koper zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de ingebruikneming eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de koper.

#### **4.5 Overdracht van rechten**

1. Het is een ieder der partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij voor het passeren van de akte van levering rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en eventueel met deze koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten, geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen.
2. Partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verlenen.

### **Artikel 5 Overige bepalingen met betrekking op de onroerende zaak**

#### **5.1 Meting nieuw kadastraal perceel**

1. Indien de verkoop een perceel betreft dat nog niet kadastraal is gemeten, wordt het perceel voor of na de overdracht gemeten door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op basis van de in artikel 2.2 lid 2 genoemde verkooptekening.
2. De kosten van de kadastrale meting komen voor rekening van de koper.
3. Zodra de in lid 1 bedoelde meting heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de verkooptekening.

#### **5.2 Over- en ondermaat**

1. Verschil tussen de grootte van het perceel, zoals vastgesteld door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, en de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte van het perceel wordt niet verrekend, tenzij het verschil meer dan 5% van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte behelst.
2. Verrekening, zoals bedoeld in het vorige lid, is slechts mogelijk indien de benadeelde partij de andere partijen binnen drie maanden na kennisneming van de resultaten van de in het vorige artikel bedoelde meting schriftelijk verzoekt om verrekening.
3. Verrekening, zoals bedoeld in lid 1, geschiedt op basis van de bij de koop gehanteerde prijs per vierkante meter.
4. Dit artikel is uitsluitend van toepassing wanneer de koopovereenkomst betrekking heeft op een gedeelte van een perceel.

### **5.3 Eerdere ingebruikneming**

1. De koper mag de onroerende zaak vóór de levering in gebruik nemen indien hiervoor door of namens burgemeester en wethouders schriftelijk toestemming is verleend.
2. Burgemeester en wethouders kunnen aan de verlening van de vereiste toestemming voorwaarden verbinden, waaronder betaling van een financiële vergoeding.
3. De onroerende zaak komt voor rekening en risico van de koper met ingang van de dag waarop de ingebruikneming plaatsvindt.
4. Indien de levering van het verkochte om welke reden dan ook geen doorgang heeft, is de koper verplicht alle veranderingen, die door of namens hem tijdens de vervroegde ingebruikneming op of in het verkochte zijn aangebracht, op zijn kosten ongedaan te maken. Blijft koper, na daartoe te zijn aangemaand, in gebreke dan is de gemeente bevoegd om de veranderingen op kosten van de koper te verwijderen en/of geheel of gedeeltelijk te gedogen zonder dat enige vergoeding aan koper zal worden betaald.
5. Het eventueel uitblijven van de overdracht laat onverlet de eventuele verschuldigdheid van de koper van de financiële vergoeding, zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel.

### **5.4 Gedoogplicht**

1. De koper is verplicht te dulden dat boven, in of op de onroerende zaak al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen – zoals palen, kabels, draden, isolatoren, aanduidingsborden of leidingen voor openbare doeleinden – zal worden aangebracht, in stand gehouden, onderhouden, hersteld en vervangen.
2. De koper is verplicht de toestand van al hetgeen ingevolge het vorige lid is aangebracht in stand te laten.
3. De koper is verplicht voor zover in redelijkheid van hem kan worden gevergd, voor zijn rekening die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de in lid 1 bedoelde zaken, welke de gemeente dan wel de eigenaren van de betreffende zaken noodzakelijk achten.
4. De koper is te allen tijden aansprakelijk voor alle schade aan de in lid 1 genoemde zaken die door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
5. Alle schade die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vervangen van de in lid a bedoelde zaken, zal door de gemeente of degene ten gunste van wie de gedoogplicht geldt, en voor rekening van de koper of diens rechtsopvolger worden hersteld.
6. Partijen komen overeen dat de bepalingen in de leden 1, 2, 3 en 4 van dit artikel als kwalitatieve verplichting rusten op de onroerende zaak en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de zaak onder algemene of bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat



diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van de zaak zullen krijgen.

## **Artikel 6 Verzuim en ontbinding**

### **6.1 Niet nakoming, wanprestatie, verzuim en boete**

1. Bij iedere aan de koper of diens rechtsopvolger toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koopovereenkomst of uit de toepasselijke algemene verkoopvoorwaarden, behoudens overmacht, verbeurt de koper of diens rechtsopvolger, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete.
2. De boete bedraagt tien procent van de koopsom genoemd in de koopovereenkomst waarin de onroerende zaak onderhavig is.
3. Het in lid 1 genoemde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld. In dat laatste geval is de afzonderlijke boetebepaling van toepassing.
4. Onverminderd het gestelde in de vorige leden behoudt de gemeente het recht om bij iedere tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, alsnog nakoming te vorderen dan wel vergoeding van meer geleden schade te vorderen dan wel de overeenkomst te ontbinden.

### **6.2 Hoofdelijkheid**

Indien in de koopovereenkomst meer dan één natuurlijke of rechtspersoon als koper staan genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst en de toepasselijke algemene verkoopvoorwaarden voortvloeien.

### **6.3 Ontbinding**

1. Partijen hebben het recht de koopovereenkomst te ontbinden indien de andere partij zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst en de toepasselijke algemene verkoopvoorwaarden niet nakomt. Tevens heeft de gemeente het recht de koopovereenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking op te eisen van de koper, ingeval de koper voor de ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. Indien reeds ingebruikneming heeft plaatsgevonden is de koper verplicht het afgeleverde onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de ingebruikneming.
3. De koper kan jegens de gemeente geen enkel recht doen gelden op vergoeding van geleden schade, kosten en interesten noch op aanbieding of koop van enige andere onroerende zaak.



4. Voor partijen ontstaat een ongedaanmakingsverbintenis waarbij de koper verplicht is de onroerende zaak, indien deze reeds feitelijk geleverd is, feitelijk terug te leveren aan de gemeente en de gemeente verplicht is de door koper reeds betaalde koopsom aan de koper te retourneren, voor zover deze het bedrag van de verschuldigde kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst en de toepasselijke algemene voorwaarden te boven gaan. Alle redelijkerwijs te maken kosten voor de ongedaanmaking komen voor rekening van de koper.
5. In de notariële akte van levering doen partijen afstand van het recht van ontbinding.

#### **6.4 Wijze van ontbinding**

Daar waar in de overeenkomst of deze algemene verkoopvoorwaarden sprake is van het ontbinden van de overeenkomst, geschiedt dit door een aangetekend schrijven, inhoudende een gemotiveerde verklaring tot ontbinding van de koopovereenkomst, van degene die zich op de ontbindende voorwaarde beroept aan de andere partij.

## **BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN TOEPASSING MOETEN WORDEN VERKLAARD**

### **Artikel 7 Uitgifte bouw kavels**

#### **7.1 Waarborgsom**

1. Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen zal de koper te zijner keuze:
  - een waarborgsom van tien procent van voormelde totale koopsom op een rekening van de gemeente Zevenaar storten;
  - een schriftelijke bankgarantie doen stellen ten belope van tien procent van voormelde grondprijs exclusief BTW;zulks uiterlijk vier weken na ondertekening van de koopovereenkomst.
2. Over de waarborgsom wordt door de gemeente géén rente aan de koper vergoed.
3. De door de koper gestelde waarborgsom zal van rechtswege als boete verbeurd zijn ingeval koper, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende de in de ingebrekestelling genoemde termijn in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet.
4. De notaris verrekent de waarborgsom met de koopsom.
5. Indien is overeengekomen dat koper een bankgarantie zal doen stellen, dient deze bankgarantie:
  - onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren ten minste één maand na de overeengekomen leveringsdatum;
  - afgegeven te zijn aan de gemeente door een kredietinstelling met een vergunning in de zin van de Wet toezicht kredietwezen 1992, door een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van Wet toezicht verzekeringsbedrijf 1993;

- de clausule te bevatten, dat op eerste verzoek van de gemeente het bedrag van de garantie aan de gemeente wordt uitgekeerd.

## **7.2 Notariële levering**

In afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 zal de notariële akte van levering van het verkochte worden verleden binnen één maand, nadat de koper de in artikel 7.3 lid 4 bedoelde bouwvergunning bruikbaar is en het verkochte blijkens mededeling van de gemeente bouwrijp is.

## **7.3 Schouw**

Voorafgaand aan het verlijden van de notariële akte van levering van het verkochte, zal een schouw plaatsvinden in het bijzijn van de koper en een vertegenwoordiger van de gemeente. Bij deze schouw zal het standaardformulier van de gemeente worden ingevuld.

## **7.3 Verplichtingen koper: ontwikkeling bouwplan en vergunningen**

1. De koper is verplicht binnen zestien weken na ondertekening zijnerzijds van deze overeenkomst een voorlopig ontwerp (V.O.) voor een bouwplan voor het verkochte registergoed te vervaardigen en dit ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente. De gemeente, die zich desgewenst kan laten adviseren door een stedenbouwkundige en de rayonarchitect van de commissie Ruimte en Kwaliteit, zal goedkeuring niet onthouden, indien het betreffende voorlopig ontwerp voldoet aan het bepaalde in deze overeenkomst. De gemeente zal de adviezen van voormeld stedenbouwkundige terzake van het V.O. opvolgen, tenzij zwaarwegende redenen van de gemeente c.q. van de koper zich verzetten tegen ongewijzigde opvolging van de adviezen. De gemeente geeft binnen zes weken een reactie.
2. Nadat de gemeente het V.O. heeft goedgekeurd vervaardigt de koper binnen twaalf weken voor zijn rekening en risico een definitief ontwerp (D.O.) voor een bouwplan voor de bebouwing van het gekochte registergoed en legt dit D.O. ter goedkeuring voor aan de gemeente. Het door de koper te vervaardigen D.O. dient te voldoen aan de goedgekeurde uitgangspunten in het V.O. en de overeenkomst. De gemeente, die zich desgewenst kan laten adviseren door een coördinerend stedenbouwkundige, zal goedkeuring niet onthouden, indien het betreffende ontwerp voldoet aan het bepaalde in de overeenkomst. De gemeente zal de adviezen van voormeld stedenbouwkundige terzake van het D.O. opvolgen, tenzij zwaarwegende redenen van de gemeente c.q. van de koper zich verzetten tegen ongewijzigde opvolging van de adviezen. De gemeente geeft binnen zes weken een reactie.
3. Indien het V.O. zoals genoemd onder lid 1 niet of niet geheel wordt goedgekeurd door de gemeente dient de koper binnen twee weken, na hierover door de gemeente te zijn ingelicht het V.O. met inachtneming van de door de gemeente aangegeven aanbevelingen opnieuw bij de gemeente in te dienen. Binnen twaalf weken nadat het V.O. is goedgekeurd dient de koper te voldoen aan de indiening van het D.O. zoals genoemd onder 2. Het gestelde onder lid 2 is van overeenkomstige toepassing.
4. Binnen vier weken nadat het D.O. is goedgekeurd door de gemeente dient de koper op basis van het goedgekeurde bouwplan een ontvankelijke aanvraag in voor een bouwvergunning bij de gemeente,

welke voldoet aan de indieningseisen die vermeld staat in de Woningwet, het Bouwbesluit en de Zevenaarse Bouwverordening.

5. Indien het D.O. niet of niet geheel wordt goedgekeurd door de gemeente dient koper binnen vier weken na hierover door de gemeente te zijn ingelicht het D.O. aangepast met inachtneming van de door de gemeente aangegeven aanbevelingen opnieuw bij de gemeente in te dienen. Het gestelde onder 2 is van overeenkomstige toepassing.
6. Het V.O. en D.O. voor het bouwplan dienen in overeenstemming te zijn met:
  - het bestemmingsplan;
  - overig in de koopovereenkomst genoemde documenten.
7. Koper verklaart de onder lid 6 genoemde documenten te hebben ontvangen en met de inhoud van deze documenten bekend te zijn.

#### **7.4 Realisatie bouwplan**

1. Koper verbindt zich het door de gemeente goedgekeurde bouwplan overeenkomstig de daarvoor verleende bouwvergunning en hetgeen voor het overige in deze overeenkomst is bepaald te realiseren.
2. De koper zal zo spoedig mogelijk na de verkrijging van een bruikbare bouwvergunning voor het verkochte starten met de realisatie van het bouwplan en deze realisatie zoveel mogelijk ononderbroken voortzetten.
3. De koper zal de realisatie van het bouwplan voltooien uiterlijk twaalf maanden na de verkrijging van een bruikbare bouwvergunning. De gemeente is in bijzondere omstandigheden bevoegd naar aanleiding van een met redenen omkleed verzoek van de koper de termijn van twaalf maanden te verlengen. Indien de koper redelijkerwijs aannemelijk maakt dat de betreffende termijn bij normale inspanningen van koper niet haalbaar is, zal de gemeente deze termijn verlengen met een periode die redelijkerwijs nodig is om het betreffende bouwplan te realiseren.
4. De koper verbindt zich jegens de gemeente om er gedurende de realisatie van het bouwplan voor zorg te dragen, dat het benodigde bouwverkeer buiten het plangebied volgens door de gemeente schriftelijk aan te geven routes voor bouwverkeer naar en van werkuitvoeringslocaties zal worden geleid, een en ander met de bedoeling om schade aan het openbaar gebied door bouwverkeer zoveel als redelijkerwijs van de koper verlangd mag worden te voorkomen.
5. Op dit artikel is artikel 8.1 van toepassing: er wordt een kettingbeding gevestigd. Het bepaalde in artikel 8.1 is niet meer van toepassing nadat aan het gestelde in lid 1 van dit artikel is voldaan en het bouwplan is voltooid. Bij doorverkoop behoeft dan het bepaalde in dit artikel niet meer aan rechtsopvolgers te worden opgelegd.

## 7.5 Zelfbewoningverplichting en vervreemdingsverbod

1. De koper zal het verkochte en de daarop te stichten woning uitsluitend hebben en houden voor zelfbewoning. Het is koper verboden het verkochte te vervreemden of hierop een zakelijk of persoonlijk genots- of gebruiksrecht (daaronder begrepen verhuur van de woning) te vestigen, waardoor het feitelijk gebruik door anderen wordt verkregen, gedurende een termijn van vier jaar vanaf de datum waarop de juridische levering van het verkochte heeft plaatsgevonden.
2. Gemeente kan ontheffing verlenen van het gestelde onder lid 1, indien zich bijzondere omstandigheden voordoen. Onder bijzondere omstandigheden wordt in dit verband verstaan:
  - persoonlijk veranderde omstandigheden zoals overlijden van de koper of ontbinding van het huwelijk van de koper;
  - uitwinning door de hypotheekhouder;
  - aanvaarding van een nieuwe werkkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden buiten een straal van 75 kilometer van de woning;
  - een situatie, waarin handhaving van het verbod niet in verhouding staat tot het algemeen belang om redenen van gebleken hardheid.
3. Indien koper of elke rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel in de periode van vier jaar na de datum van de juridische levering door de gemeente, het verkochte en/of de op het verkochte te stichten woning wenst te vervreemden of hierop een zakelijk of persoonlijk genots- of gebruiksrecht (daaronder begrepen verhuur van de woning) wenst te vestigen, waardoor het feitelijk gebruik door anderen wordt verkregen, moet hij dit voornemen bij aangetekende brief onder vermelding van de door hem verlangde (verkoop)prijs, melden aan de gemeente. De gemeente zal medewerking alsdan aan de vervreemding niet onthouden, indien koper een vergoeding aan de gemeente betaalt van € 25.000,--.
4. Bij iedere andere vervreemding dan aan de gemeente van het geheel of van een gedeelte van het verkochte en de daarop te stichten woning en bij iedere vestiging van zakelijke rechten daarop, waardoor het feitelijk gebruik door anderen wordt verkregen, moet dit artikel in zijn geheel aan iedere andere rechtsopvolger worden opgelegd als zijnde een eigen verbintenis rechtstreeks ten opzichte van de gemeente. Bij elke desbetreffende akte van levering of van vestiging van een zakelijk recht zal de gemeente vertegenwoordigd dienen te zijn teneinde vorenbedoelde derdenbeding aan te nemen.
5. Ter controle van de naleving van het gestelde in dit artikel dient koper of zijn rechtsopvolger binnen twee weken na de (door)levering, vestiging van een zakelijk recht of aanvang van de verhuur een afschrift van de notariële akte van levering of vestiging van een zakelijk recht dan wel een afschrift van de gesloten huurovereenkomst aan de gemeente te overleggen.
6. Bij overtreding van één of meer van de bepalingen in dit artikel is koper, per overtreding, een boete van € 50.000,-- (zegge: vijftigduizend euro) aan de gemeente verschuldigd. Deze boete moet worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van gemeente, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling dan wel rechterlijke tussenkomst is vereist.

7. Op dit artikel is artikel 8.1 van toepassing: er wordt een kettingbeding gevestigd. Het bepaalde in artikel 8.1 is niet meer van toepassing, nadat aan het gestelde in lid 1 van dit artikel is voldaan en derhalve vier jaren zijn verstreken na de juridische levering van het verkochte. Bij doorverkoop behoeft alsdan het bepaalde in dit artikel niet meer aan rechtsopvolgers te worden opgelegd.

## **7.6 Bouw- en woonrijp maken**

1. Het bouw- en woonrijp maken ten behoeve van het gekochte zal geschieden door en voor rekening van de gemeente.
2. Het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte gebeurt zoveel mogelijk gelijktijdig of na de oplevering van de bouw.
3. De koper is boven de koopsom aan de gemeente geen bedragen verschuldigd wegens bouw- en woonrijp maken.
4. De koper verbindt de door of vanwege de gemeente te geven aanwijzingen binnen het plangebied in verband met de toestand van de bouwwegen en/of ten behoeve van het doorgaande bouwverkeer stipt op te volgen.
5. De koper verbindt zich jegens de gemeente om de grond die vrijkomt bij de realisatie van het bouwplan binnen de eigen bouwkvavel te gebruiken. Hierbij zal de bouwkvavel op een zodanig peil worden opgeleverd dat bij reguliere bouw hergebruik binnen het plan mogelijk is. Eventuele overtollige grond zal conform de daarvoor geldende regels worden teruggeleverd aan de grondbank Midden Gelderland.
6. Indien het verkochte registergoed moet worden opgehoogd of afgegraven, is koper verplicht dit voor eigen rekening uit te voeren, inclusief de eventueel noodzakelijke kosten voor verwerking van vrijgekomen grond. Ophoging van het verkochte registergoed mag alleen geschieden met zand of tuingrond, voor zover het perceel is bestemd tot tuin, mits dit zand c.q. grond geen verslechtering voor de kwaliteit van de grond met zich meeneemt.

## **7.7 Aansluitingen**

1. De rioolaansluiting van de woning wordt door en voor rekening van de koper aangelegd, beheerd en onderhouden van de perceelsgrens tot de woning. De aanleg dient te geschieden op aanwijzing van de gemeente. De koper is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde vergunning(en).
2. Alle aansluitkosten van de nutsvoorzieningen voor de te bouwen woning zoals bijvoorbeeld elektriciteit, water, glasvezel, telefoon, aansluiting op de centrale antenne inrichting, alsmede de aan de gemeente verschuldigde kosten wegens aansluiting van de te bouwen woning op de rioleringsstelsels komen voor rekening van de koper.
3. De koper dient het hemelwater afkomstig van de op te richten opstallen op het gekochte te laten aansluiten op de schoonwater riolering van de gemeente te hoogte van de perceelsgrens.

## **7.8 Voorzieningen van openbaar nut, vestiging erfdienstbaarheden en opstalrechten**

1. Indien voor de datum van het verlijden van de notariële akte van levering mocht blijken dat een gedeelte van het verkochte nodig is voor het plaatsen van een trafostation of het aanbrengen van andere nutsvoorzieningen, is de gemeente niet gehouden dit perceelsgedeelte in eigendom over te dragen. In dat geval zal de grondprijs met een evenredig deel worden verminderd.
2. De gemeente heeft het recht zich bij de notariële akte van levering één of meerdere rechten van opstal voor te behouden ter zake van nutsvoorzieningen, aan te leggen door de gemeente dan wel door haar ingeschakelde derden of nutsbedrijven.
3. De gemeente behoudt zich het recht voor om bij de notariële akte van levering één of meerdere erfdienstbaarheden te kunnen vestigen, die benodigd zijn voor de uitvoering en instandhouding van het te ontwikkelen bouwplan en de omgeving ervan ten laste van het verkochte registergoed en ten nutte van andere gronden in het plangebied. Hier staat geen vergoeding voor de koper tegenover.

## **7.9 Afpaling**

In afwachting van de definitieve meting van het verkochte zullen de grenzen van het verkochte registergoed, indien nodig en op verzoek van koper door of vanwege de gemeente ter plaatse voorlopig worden afgepaald.

## **7.10 Peil**

De koper verbindt zich jegens de gemeente om de grond die vrijkomt bij de realisatie van het bouwplan binnen de eigen bouwkegel te gebruiken. Hierbij zal de bouwkegel op een zodanige peil, het bouwpeil, worden opgeleverd dat bij reguliere bouw hergebruik binnen het plan mogelijk is. Eventuele overtollige grond kan conform de daarvoor geldende regels worden teruggeleverd aan de Grondbank Midden Gelderland.

## **7.11 Duurzaam bouwen**

Tenzij deze aanbevelingen belangen betreffen die worden gereguleerd in het Bouwbesluit (in welk geval het Bouwbesluit geldt), dient de koper bij de realisering van de bebouwing rekening te houden met milieuaspecten in het algemeen en het gemeentelijke beleid inzake duurzaam bouwen in het bijzonder.

## **7.11 Woonkeur**

De koper dient bij het realiseren van de bebouwing rekening te houden met de basiseisen uit het Handboek Woonkeur.



## **7.12 Politiekeurmerk**

De koper dient bij het realiseren van de bebouwing rekening te houden met de basiseisen uit het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

## **Artikel 8 Derdenwerking**

### **8.1 Kettingbeding**

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in deze algemene voorwaarden en in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk genotsrecht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,-- per overtreding ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen. De kosten van invordering van de boete(n) zijn voor rekening van de partij, die nalatig is. De boete moet worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van de gemeente, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling dan wel rechterlijke tussenkomst is vereist.
2. Op gelijke wijze als hiervoor onder lid 1 bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in dit lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

### **8.2 Kwalitatieve verplichting**

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bevatten verplichtingen om te dulden of niet te doen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder algemene of bijzondere titel zullen verkrijgen, alsmede op degenen die van rechthebbende(n) een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen. De verplichting zal als kwalitatieve verplichting in de notariële akte worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

## **Artikel 9 Diversen**

### **9.1 Parkeerplaatsen**

De koper en diens rechtsopvolgers zijn verplicht op het perceel een in de koopovereenkomst genoemd aantal parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden.

## **9.2 Erfafscheiding**

1. De koper is verplicht de onroerende zaak behoorlijk afgescheiden te houden van de aangrenzende gemeentegrond c.q. openbare weg.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 5:46 van het Burgerlijk Wetboek komen de kosten van het plaatsen van deze erfafscheidingen geheel voor rekening van de koper.

## **SLOTBEPALINGEN**

### **Artikel 10 Inwerkingtreding en citeertitel**

#### **10.1 Inwerkingtreding**

1. De algemene verkoopvoorwaarden zullen worden gehanteerd met ingang van 1 mei 2009.
2. De algemene verkoopvoorwaarden 2009 zijn niet van toepassing op de gevallen, waarin reeds voor de inwerkingtreding een overeenkomst is gesloten of overeenstemming is ontstaan over de verkoop van grond.

#### **10.2 Citeertitel**

De algemene verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel: "Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Zevenaar 2009".