

Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Koggenland 2021

Deze Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Koggenland dateren uit 2009 en in 2021 is artikel 10 hieraan toegevoegd.

Inhoudsopgave

1 Toepasselijkheid

- 1.1 Toepasselijkheid
- 1.2 Aanbieder bepaalt de algemene voorwaarden
- 1.3 Naam

2 Begrippen

- 3 Vastlegging van de koopovereenkomst
- 3.1 Koopakte
- 3.2 Opschorten voorwaarde gemeente
- 3.3 Ontbindende voorwaarden financiering
- 3.4 Aanbetaling als waarborgsom

4 De verkochte grond

- 4.1 Omschrijving
- 4.2 Verrekening van de over- en ondermaat
- 4.3 Kwaliteit van de grond
- 4.4 Milieu- en bodemverontreiniging
- 4.5 Bouwterrein bouwrijp maken

5 De levering van de grond

- 5.1 Akte van levering
- 5.2 Tijdstip van levering
- 5.3 Beschikkingsbevoegdheid gemeente
- 5.4 Levering in gedeelten na verkaveling
- 5.5 Aanvaarding van beperkingen en lasten
- 5.6 Vrij van gebruiksrechten

6 Aflevering van de grond

- 6.1 Aflevering
- 6.2 Eerdere ingebruikneming

7 Belasting en kosten

- 7.1 Omzetbelasting
- 7.2 Overdrachtsbelasting, rechten en kosten
- 7.3 Overige lasten

8 Betaling en rente

- 8.1 Tijdstip van betaling
- 8.2 Rente

9 Bouwbepalingen

- 9.1 Bouwplicht
- 9.2 Vereiste toestemming voor vervreemding
- 9.3 Bouwverbod

10 Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

- 10.1 Zelfbewoningsplicht
- 10.2 Anti-speculatiebeding

11 Nutsvoorzieningen

- 11.1 Vestiging rechten
- 11.2 Gebruik beperkende bepaling

12 Kettingbeding

- 12.1 Binding rechtsopvolgers
- 12.2 Boete

13 Nalatigheid

- 13.1 Nalatigheid koper
- 13.2 Eenzijdige ontbinding door de gemeente
- 13.3 Andere rechtsgevolgen

14 Overgang en slotbepaling

1 Toepasselijkheid

1.1 Toepasselijkheid

Deze algemene voorwaarden gelden voor het verkopen van onroerende zaken door de gemeente Koggenland indien voor zover deze daarop van toepassing zijn verklaard en daarvan niet wordt afgeweken.

1.2 Aanbieder bepaalt de algemene voorwaarden

De aanbieder bepaalt de algemene voorwaarden

1.3 Naam

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als "Algemene voorwaarden onroerende zaken gemeente Koggenland 2021".

2 Begrippen

Gemeente	: de gemeente Koggenland
Gemeenteraad	: de raad van de gemeente Koggenland
Het college	: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Koggenland
Koper	: de natuurlijke of rechtsperso(o)n(en) met wie de gemeente Koggenland De overeenkomst sluit
Grond	: het terrein dat volgens de koopovereenkomst wordt verkocht, met inbegrip van de daarop aanwezige opstallen en beplanting voor zover deze blijkens de koopovereenkomst niet van de koop zijn uitgesloten
Koopovereenkomst	: De overeenkomst van koop en verkoop waarbij de gemeente grond verkoopt aan de koper
Koopakte	: De akte waarin de koopovereenkomst schriftelijk wordt vastgelegd.
Leveringsakte	: De notariële akte tot overdracht in eigendom van de verkochte grond
Aflevering	: De rechtshandeling waardoor de koper door de gemeente in het bezit wordt gesteld van de verkochte grond.

3 Vastlegging van de koopovereenkomst

3.1 Koopakte

De koopovereenkomst wordt vastgelegd in een daartoe op te maken koopakte welke wordt ondertekend namens de gemeente en door de koper. Bestaat de koper uit meer personen, dan zijn zij allen ten opzichte van de gemeente hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst.

3.2 Opschorten voorwaarde gemeente

De koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat het college dienovereenkomstig besluit onder verwijzing naar het bij dat besluit horende exemplaar van de koopakte. De gemeente zendt de koper en de notaris zo spoedig mogelijk een kopie van het besluit en/of informeert direct indien anders mocht worden besloten. Indien uit de koopakte blijkt dat de gemeente ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst de grond nog geheel of ten dele dient te verwerven wordt de koopovereenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde dat zij hierin voor de in de koopakte vermelde uiterste termijn slaagt. De gemeente dient de koper desgevraagd omtrent de voortgang te informeren zonder overigens tot enige verantwoording ter zake van de verwerving verplicht te zijn.

3.3 Ontbindende voorwaarden financiering

Indien de grond een bouwterrein is, bestemd voor de bouw van een woonhuis voor zelfbewoning van de koper en zijn gezin, wordt de koopovereenkomst aangegaan onder de ontbindende voorwaarde, dat de koper ondanks de door hem aan te tonen uiterste inspanning geen bij zijn financiële situatie passende hypothecaire lening kan verkrijgen, zo mogelijk met Nationale Hypotheekgarantie of andere waarborg, als nodig is voor de financiering van grond en bouwkosten. De koper kan zich op het in vervulling gaan van deze ontbindende voorwaarde beroepen door middel van een schriftelijke verklaring aan het college, tot veertien dagen voorafgaand aan de dag waarop ingevolge de koopovereenkomst de levering dient plaats te hebben, bij gebreke waarvan deze ontbindende voorwaarde is vervallen.

3.4 Aanbetaling als waarborgsom

Binnen veertien dagen na dagtekening van de hem doorgezonden factuur, dient de koper aan de gemeente een aanbetaling te doen van vijf procent (5 %) van de koopprijs, tot waarborg voor de nakoming van zijn verplichtingen krachtens de koopovereenkomst. Indien de koper hieraan niet voldoet geldt dit als niet-nakoming op grond waarvan de gemeente de haar als verkoper toekomende rechtsmaatregelen mag nemen, zonder dat een ingebrekestelling nodig is. Daarnaast is de koper de wettelijke rente (als vermeld in de artikelen 6:119 en 6:120 Burgerlijk Wetboek) over de niet betaalde waarborgsom verschuldigd.

De betaalde waarborgsom wordt verrekend met de door de koper verschuldigde koopprijs. Over de betaalde waarborgsom wordt door de gemeente geen rente vergoed. Indien de koopovereenkomst voor de levering als gevolg van een oorzaak gelegen bij de gemeente wordt ontbonden, zal de gemeente het bedrag van de aanbetaling aan de koper terugbetalen, vermeerderd met de wettelijke rente over dat bedrag. De koper kan desgewenst, in plaats van de aanbetaling, een bankgarantie doen afgeven van hetzelfde bedrag als de verlangde aanbetaling, mits deze bankgarantie voldoet aan de door het college te stellen eisen, zodanig dat deze een vergelijkbare waarborg biedt als de aanbetaling. Indien de koper zijn verplichting tot het betalen van de waarborgsom niet nakomt is artikel 12.1 van overeenkomstige van toepassing.

4 De verkochte grond

4.1 Omschrijving

De grond wordt in de koopakte nauwkeurig omschreven, onder verwijzing naar een bij de koopakte behorende situatietekening. Die tekening is niet noodzakelijk indien het gekochte uit een of meer gehele kadastrale percelen bestaat. Indien deze niet zonder meer duidelijk zijn worden de grenzen van de gekochte grond voor de aflevering door de gemeente in het terrein aangewezen en zo nodig door middel van paaltjes gemarkeerd.

4.2 Verrekening van de over- en ondermaat

Verskil tot enig rechtsvordering tot vergoeding ter zake, behoudens een rechtsvordering tot algehele vergoeding op basis van de in de koop-/aannemingsovereenkomst genoemde bedrag per centiare, indien het verschil 2% of meer bedraagt van de in de koop-aannemingsovereenkomst omschreven maat of grootte.

4.3 Kwaliteit van de grond

De koper aanvaardt de grond in de staat waarin deze zich bij het tekenen van de akte van levering of bij eerdere ingebruikneming bevindt. De gemeente hoeft de grond niet te zuiveren van bouwresten, puin of ander in of op de grond aanwezig materiaal. De gemeente is niet aansprakelijk voor de samenstelling en structuur van de bodem en de geschiktheid deze te bebouwen of te beplanten. De gemeente is niet aansprakelijk voor de vastheid van de bodem, de diepte van uitgraven en de eventuele noodzaak van heien of toepassen van andere bodem verbeterende voorzieningen noch voor waterstand of waterafvoer.

4.4 Milieu- en bodemverontreiniging

De gemeente staat in voor de afwezigheid van ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen. Wanneer de grond bestaat uit bouwterrein bestemd voor woningbouw, laat de gemeente een in de koopovereenkomst nader aangegeven indicatief onderzoek verrichten omtrent de aanwezigheid van – naar de dan geldende maatstaven- voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de grond, voor zover een dergelijk onderzoek nog niet mocht hebben plaatsgevonden. De aan dit onderzoek verbonden kosten komen voor rekening van de gemeente tenzij anders is overeengekomen. Het terzake uitgebrachte rapport is ter inzage van de koper. Indien ingevolge de conclusie uit het rapport de grond niet voor woningbouw in aanmerking komt, heeft de gemeente na overleg met de koper de keuze tussen: Het alsnog en voor haar rekening uitvoeren van sanering zodanig dat de grond binnen redelijke termijn wel voor woningbouw geschikt wordt in welk geval de koopovereenkomst in stand blijft; of Het zonder vergoeding ontbinden en ongedaan maken van de koopovereenkomst. De gemeente dient de koper zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte te stellen van de door haar gemaakte keuze.

In geval van verkoop van niet voor woningbouw bestemde grond, waaronder ook te begrijpen zogenaamde rest- of groenstroken ook al kunnen deze (ten dele) worden bebouwd, ligt het risico van bodemverontreiniging bij de koper.

Het risico van bodemverontreiniging welke niet is gebleken bij eerder gemeld indicatief onderzoek en het daarvan gemaakte rapport, berust bij de koper.

4.5 Bouwterrein bouwrijp maken

De blijkens de koopakte als bouwterrein verkochte grond dient, indien nodig, voor rekening van de gemeente bouwrijp te worden gemaakt. Bouwrijp maken houdt in het uitvoeren van zodanige werken op en/of nabij het bouwterrein als noodzakelijk is om grond overeenkomstig de bestemming te kunnen gaan bebouwen. In voorkomend geval omvatten deze werken ook het globaal egaliseren van de bodem en het ruimen van opstallen, inclusief de fundering en/of beplanting. De daarbij af te voeren grond en materialen behoren toe aan de gemeente. De gemeente heeft echter geen aansprakelijkheid voor puinresten en materialen welke na het bouwrijp maken in de grond mochten zijn achtergebleven.

5 De levering van de grond

5.1 Akte van levering

De levering in eigendom geschiedt door middel van de akte van levering welke wordt opgemaakt door en verleden voor en door de gemeente aan te wijzen notaris.

5.2 Tijdstip van levering

Levering vindt plaats uiterlijk op de in de koopovereenkomst afgesproken datum. Levering is alleen mogelijk indien de terzake van de koopovereenkomst eventueel gemaakte opschortende voorwaarden zijn vervuld en ontbindende voorwaarden zijn vervallen. Levering mag niet plaatshebben indien het in opdracht van de gemeente uit te voeren indicatief onderzoek naar bodemverontreiniging in geval van verkoop van bouwterrein voor woningbouw nog niet heeft plaatsgevonden of is voltooid en de gemeente zich omtrent het resultaat van het onderzoek nog niet heeft uitgesproken.

5.3 Beschikkingsbevoegdheid gemeente

De gemeente staat ervoor in dat zij bevoegd is de grond aan de koper te leveren. De koper ziet af van zijn recht op afgifte van titelbewijzen op voorwaarde dat de notaris deze bevoegdheid aan de hand van authentieke stukken kan vaststellen. De grond wordt geleverd vrij van hypotheek en/of beslag van inschrijvingen daarvan.

5.4 Levering in gedeelten na verkaveling

Indien de koper een aannemer, projectontwikkelaar of andere ondernemer is die voornemens is de grond in diverse bouwterreinen onder te verdelen door verkaveling en deze kavels door te verkopen, al dan niet in samenhang met de uitvoering van een bouwplan, zal de gemeente op verzoek van de koper deze kavels bij afzonderlijke akten (zogenaamde A-B-C-akten) leveren aan de door de koper aan te wijzen gegadigden, zonder dat de gemeente enige bemoeienis heeft of krijgt met de verkaveling, de ligging of de grootte daarvan of de verdere rechtsverhouding tussen de koper en die gegadigden. De koper blijft voor het geheel aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit de koopovereenkomst, terwijl degene aan wie wordt geleverd daaraan wordt gebonden voor wat betreft de door hem verworven kavel en zich verplicht de grond voor eigen bewoning of bebouwing te gebruiken. Deze levering in gedeelten na verkaveling is slechts mogelijk indien de totale koopprijs met eventuele omzetbelasting en rente ten tijde van de levering van de eerste kavel is voldaan, tenzij de gemeente met de koper een betaling in gedeelten in samenhang met de levering van de verschillende kavels overeenkomt. Voor dit laatste is een vooraf schriftelijk vast te leggen en bij de notaris te deponeren plan van levering en betaling per kavel nodig, waarbij de betaling van de gehele koopprijs met omzetbelasting en rente zoveel mogelijk dient te zijn zeker gesteld en onverminderd het recht van de gemeente om op elk moment alsnog algehele betaling dan wel aanpassing van het plan te verlangen.

5.5 Aanvaarding van beperkingen en lasten

De koper aanvaardt uitdrukkelijk de eventuele beperkte genotsrechten, kwalitatieve verplichtingen en andere privaatrechtelijke beperkingen en lasten welke hem door de gemeente zijn opgegeven of welke voor de koper uit de situatie ter plaatse kenbaar zijn. Dit geldt ook voor niet opgegeven lasten en beperkingen die de koper niet kende of kon kennen, tenzij deze voor de koper zodanig bezwarend zijn, dat hij deze in redelijkheid niet behoeft te aanvaarden, in welk geval de gemeente de keus heeft om bezwaren weg te nemen dan wel om de overeenkomst ongedaan te maken. De koper erkent zijn onderzoek plicht naar publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot de grond en de mogelijkheden tot gebruik daarvan; deze zijn voor risico van de koper.

5.6 Vrij van gebruiksrechten

De grond wordt vrij van huur-, pacht-, jacht- of andere rechten tot gebruik geleverd voor zover uit de koopakte niet anders blijkt.

6 Aflevering van de grond

6.1 Aflevering

De grond wordt door de gemeente afgeleverd zodra de levering heeft plaatsgevonden. Op verzoek van de koper kan eerdere aflevering plaatsvinden op voorwaarde dat hij de koopprijs en de eventueel verschuldigde rente en omzetbelasting geheel aan de gemeente heeft voldaan.

6.2 Eerdere ingebruikneming

De koper mag de grond alleen met schriftelijke toestemming van de gemeente voor de levering in gebruik nemen ten behoeve van voorbereidende werkzaamheden, zoals grondwerk, het aanbrengen van een afrastering en dergelijke. Voorafgaand sonderingonderzoek of milieukundig bodemonderzoek is steeds toegestaan en wordt niet aangemerkt als ingebruikneming. Eerdere ingebruikneming doet het risico van de grond op de koper overgaan, waarbij deze de grond aanvaardt in de staat waarin deze zich dan bevindt. De gevolgen van eerdere ingebruikneming zijn geheel voor rekening van koper.

7 Belasting en kosten

7.1 Omzetbelasting

De gemeente stelt vast of terzake van de levering omzetbelasting verschuldigd is en vermeldt dit inde koopakte. De omzetbelasting wordt berekend naar het op het moment van levering geldend tarief overeenkomstig de wettelijke bepalingen. De omzetbelasting maakt geen deel uit van de koopprijs en is dus daarboven verschuldigd. De door de koper te ontvangen aankoopafrekening van de notaris vermeldt afzonderlijk de omzetbelasting en geldt als factuur.

7.2 Overdrachtsbelasting, rechten en kosten

De verschuldigde overdrachtsbelasting, de door de gemeente betaalde belastingen en/of retributies in verband met verloop van tijd, het kadastraal recht terzake van de levering, de eventuele kadastrale uitmeting, de eventueel krachtens de koopovereenkomst te vestigen beperkte rechten en kwalitatieve verbintenissen, alsmede de kosten van de levering in eigendom, komen voor rekening van de koper en zijn dus boven de koopprijs verschuldigd.

7.3 Overige lasten

De lasten waaronder de onroerende zaakbelasting en de waterschaplasten, voor zover geheven over de eigendom van de grond komen voor rekening van de koper met ingang van de eerste januari van het jaar volgend op de dag waarop de levering heeft plaatsgevonden.

8 Betaling en rente

8.1 Tijdstip van betaling

Koopprijs, rente, omzetbelasting, overdrachtsbelasting, kadastraal recht, overdrachtskosten alles zover verschuldigd, dienen te zijn voldaan voordat de levering plaatsvindt.

8.2 Rente

Indien de koper later betaalt dan de dag waarop hij had moeten betalen, is hij vanaf die dag tot de dag waarop hij alsnog betaalt, een rente verschuldigd over de koopprijs, de omzetbelasting en het eventueel meer verschuldigde, gelijk aan de wettelijke rente. Dit geldt zonder dat een aanmaning of ingebrekestelling nodig is en onverschillig of de gemeente van de verlate betaling op de hoogte is en/of daarmee akkoord is gegaan. Eén en ander laat onverlet het recht van de gemeente om de koper op prompte betaling aan te spreken en gebruik te maken van de haar in geval van niet-nakoming ter beschikking staande rechtsmiddelen.

9 Bouwbepalingen

9.1 Bouwplicht

Indien de grond blijkens de koopakte bestaat uit bouwterrein dient de koper de grond te bebouwen met de in de koopakte aangegeven bebouwing, in overeenstemming met het bestemmingsplan en de overige publiekrechtelijke voorschriften. Deze bebouwing dient binnen zes maanden na de levering te zijn begonnen en binnen twee jaar na de levering gebruiksklaar te zijn voltooid, onverminderd de bevoegdheid van het college om deze termijnen op verzoek van de koper te verlengen indien daartoe naar het oordeel van het college aanleiding mocht bestaan. Indien de koper deze bouwverplichting niet nakomt zonder dat hem dit kan worden toegerekend, verbeurt hij ten behoeve van de gemeente een boete van twee promille (0.2%) van de koopprijs van de grond voor elke dag dat hij, na de deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, niet ten genoegen van het college maatregelen neemt en daadwerkelijk uitvoert om alsnog aan zijn bouwverplichting te voldoen, dan wel een eenmalige boete van twintig procent (20%) van de koopprijs van de grond ineens, onverminderd het recht van de gemeente om directe volledige nakoming dan wel terug levering van de grond te vorderen en andere rechtsmaatregelen te nemen.

9.2 Vereiste toestemming voor vervreemding

Zolang de bouw krachtens voormelde bouwplicht niet geheel is voltooid mag de koper de grond niet vervreemden of daarop een beperkt recht anders dan hypotheek of pand vestigen, zonder vooraf verleende schriftelijke toestemming van het college. Hetzelfde geldt indien de eigendom of het beperkte recht slechts economisch wordt overgedragen of gevestigd. Het college kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden, waaronder waarborgen dat de rechtsopvolger de bouwplicht onverkort zal naleven. Het vereiste van toestemming geldt niet in geval van vervreemding door middel van executie krachtens hypotheek, beslag of rechtelijke uitspraak.

9.3 Bouwverbod

Indien in de koopakte is bepaald dat de grond niet mag worden bebouwd, verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een boete van vijftig euro voor elke dag dat de koper, nadat hij door de gemeente in gebreke is gesteld, in strijd hiermee handelt en het terrein niet in de oorspronkelijke staat heeft hersteld. In geval van vervreemding dient de koper dit verbod en de verplichting tot wederoplegging in de vorm van een kwalitatieve verplichting of sluitend kettingsbeding op te leggen aan zijn rechtsopvolger, op straffe van een boete gelijk aan de door de gemeente bedongen koopprijs, onverminderd andere de gemeente ten dienste staande rechtsmiddelen. Het bovengenoemde bouwverbod geldt niet voor bouwwerken waarvoor de grond van artikel 43 van de Woningwet en het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunning plichtige bouwwerken geen bouwvergunning nodig is.

10 Zelfbewoningsplicht en Anti-speculatiebeding

10.1 Zelfbewoningsplicht

1. Koper is verplicht de Woning direct na gebruiksklare oplevering gedurende drie (3) jaren zelf (samen met eventuele gezinsleden) als hoofdbewoner te gebruiken, zulks behoudens ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.
2. Indien Koper het bepaalde in lid 1 van dit artikel niet nakomt, is Koper op eerste aanzegging door de Gemeente, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de Gemeente een boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,-).
3. De verplichting tot zelfbewoning is niet van toepassing en de boete in verband met het niet-nakomen van deze verplichting is niet verschuldigd, indien de Woning wordt vervreemd krachtens een rechterlijk bevel als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek (BW) of wegens executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW of artikel 514 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv).
4. De in lid 1 van dit artikel bedoelde ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente wordt steeds verleend in geval van:
 - a. verandering van de werkring van Koper of diens partner (zijnde de persoon waarmee de verkrijger een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert) op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van Koper of diens partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van Koper door echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd partnerschap van Koper, of ontbinding van het samenlevingscontract van Koper en diens partner.In andere gevallen zal de ontheffing niet op onredelijke gronden worden geweigerd.
5. Indien Koper de Woning bouwt of laat bouwen ten behoeve van de verkoop aan derden, verbindt Koper zich het bepaalde in dit artikel op te nemen in de koopovereenkomsten die de Koper met deze derden sluit.

10.2 Anti-speculatiebeding

1. Het is Koper - zolang de bebouwing van de Woning overeenkomstig het in de koopovereenkomst aangegeven bouwplan niet is voltooid - niet toegestaan de Woning te vervreemden, zulks behoudens ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.
2. Indien Koper het bepaalde in lid 1 van dit artikel niet nakomt, is Koper op eerste aanzegging door de Gemeente, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de Gemeente een boete verschuldigd die gelijk is aan het verschil tussen de koopsom en de koopprijs die Koper bij vervreemding van de Woning ontvangt.
3. Het is Koper gedurende drie (3) jaren na gebruiksklare oplevering van de Woning niet toegestaan de Woning te vervreemden, zulks behoudens ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.
4. Indien Koper het bepaalde in lid 3 van dit artikel niet nakomt, is Koper op eerste aanzegging door de Gemeente, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de Gemeente een boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,-).
5. Onder vervreemding als bedoeld in lid 1 en 3 van dit artikel wordt tevens verstaan de verlening van enig beperkt recht anders dan hypotheek op de Woning daarvan.
6. Het anti-speculatiebeding is niet van toepassing en de boete in verband met het niet-nakomen van deze verplichting is niet verschuldigd, indien de woning wordt vervreemd krachtens een rechterlijk bevel als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek (BW) of wegens executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW of artikel 514 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv).

7. De in lid 1 van dit artikel bedoelde ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente wordt steeds verleend in geval van:
 - a. verandering van de werkring van Koper of diens partner (zijnde de persoon waarmee de verkrijger een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert) op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van Koper of diens partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van Koper door echtscheiding, ontbinding van het geregistreerd partnerschap van Koper of ontbinding van het samenlevingscontract van Koper en diens partner.In andere gevallen zal de ontheffing niet op onredelijke gronden worden geweigerd.
8. Indien Koper de Woning bouwt of laat bouwen ten behoeve van de verkoop aan derden, verbindt Koper zich het bepaalde in dit artikel op te nemen in de koopovereenkomsten die de Koper met deze derden sluit.

11 Nutsvoorzieningen

11.1 Vestiging rechten

Indien dit blijkt de koopakte is overeengekomen, zullen in de akte van levering een of meer rechten van erfdienstbaarheid of opstal worden gevestigd en/of kwalitatieve verplichtingen worden opgelegd, ten laste van de verkochte grond of nader aangeduide gedeelten daarvan en ten behoeve van de gemeente of andere nutsvoorzieningen op, in of boven de grond en de daarop aanwezige of te stichten bouwwerken, met het recht om deze voorzieningen te inspecteren, onderhouden of vernieuwen. Voor de vestiging van deze rechten verbonden kadastrale rechten en kosten komen voor rekening van de koper tenzij in de koopakte anders is bepaald. De kosten van bouw, aanleg, onderhoud en vernieuwing van nutsvoorzieningen, alsmede de kosten welke nodig zijn om de grond en de opstallen van de bezwaarde eigenaar na de uitvoering van de aanleg en werkzaamheden aan de nutsvoorzieningen weer in de oude staat terug te brengen zijn voor rekening van de rechthebbende van het recht.

11.2 Gebruik beperkende bepaling

Het ten behoeve van de hiervoor bedoelde nutsvoorziening gevestigde of verleende recht omvat mede het verbod om op of in de grond voor de nutsvoorziening bestemde grond bouwwerken te plaatsen, gesloten wegdek aan te brengen, ontgronding te verrichten, bomen of diep wortelende struiken te planten of andere handelingen te verrichten welk gebruik en onderhoud van de nutsvoorziening kunnen belemmeren of schaden.

12 Kettingbeding

12.1 Binding rechtsopvolgers

Indien dit in de koopakte is bepaald dienen daartoe aangewezen bepalingen uit die koopakte en/of deze algemene voorwaarden waaronder het onderhavige artikel, door de koper, in geval van vervreemding van de grond of een deel daarvan, in de vorm van een sluitend kettingbeding bij de akte van levering te worden opgelegd aan zijn rechtsopvolgers en ten behoeve van de gemeente worden aanvaard. Onder vervreemding is ook te verstaan het vestigen van een beperkt recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, alsmede vervreemding of vestiging in "economische" zin.

12.2 Boete

Indien de koper en diens rechtsopvolgers in hun verplichtingen tot binding van hun rechtsopvolgers nalatig zijn, verbeuren zij, door dat enkele feit en zonder ingebrekestelling, ten behoeve van de gemeente een boete van dertigduizend euro (€ 30.000, -), onverminderd andere de gemeente dan ten dienste staande rechtsmiddelen, waaronder het recht om schadevergoeding te vorderen en het recht om alsnog nakoming te vorderen.

13 Nalatigheid

13.1 Nalatigheid koper

Indien de koper zijn verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst niet nakomt, anders dan wegens een oorzaak welke hem niet kan worden toegerekend en na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, niet alsnog binnen vijf werkdagen aan zijn verplichtingen voldoet, is hij in verzuim en heeft de gemeente de keus om:

Nakoming van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de koper na afloop van voormelde termijn van vijf dagen voor elke sedertdien verstreken dat tot aan de dag van nakoming ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete verbeurt van twee promille (0,2%) van de koopprijs, met een minimum van € 50, - per dag;

of De koopovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden, met verbeurte van een direct opeisbare boete van vijf procent van de koopprijs ten behoeve van de gemeente, onverminderd het recht van de gemeente om meergeleden schade te verhalen.

13.2 Eenzijdige ontbinding door de gemeente

Indien de koper voor de levering failliet gaat, surseance van betaling aanvraagt of ten laste van zijn vermogen executoriaal beslag wordt gelegd, is de gemeente bevoegd, ook al is de koper (nog) niet in verzuim, de koopovereenkomst eenzijdig door haar enkele verklaring te ontbinden en voor zover mogelijk ongedaan te maken, met behoud van haar recht op wettelijke rente tot de ontbinding, boete of schadevergoeding. In dat geval zal de gemeente het door de koper reeds betaalde terugbetalen voor zover de gemeente dan niet bevoegd is haar vorderingen op de koper daarmee te verrekenen. De gemeente dient de koper van één en ander schriftelijk in kennis te stellen.

13.3 Andere rechtsgevolgen

Indien in deze algemene voorwaarden of in de koopakte in daar beschreven gevallen van nalatigheid rechtsgevolgen of sancties zijn opgenomen die afwijken van die in het onderhavige geval, gelden eerstbedoelde. In geval van nalatigheid in een betalingsverplichting zal steeds door het enkele verzuim de wettelijke rente verschuldigd zijn. De bepalingen ingeval van nalatigheid in deze algemene voorwaarden hebben niet de strekking de gemeente te beperken in haar krachtens de wet toekomstige rechtsmiddelen, deze staan haar dus onverminderd te dienste.

14 Overgang en slotbepaling

Deze algemene voorwaarden (artikel 10) zijn laatstelijk gewijzigd op 6 april 2021 door het college van burgemeester en wethouders en op 23 juni 2021 bij de Kamer voor Koophandel gedeponereerd.