

## **Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Zoetermeer 2021 bij de verkoop van bouwterrein**

Deze verkoopvoorwaarden zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders onder gelijktijdige intrekking van de Algemene Verkoopvoorwaarden voor bouwterreinen door de gemeente Zoetermeer 2009 bij besluit van 6 juli 2021 (zaakid 0637719227) en door het college aangepast bij besluit van 26 oktober 2021.

## **Inhoudsopgave**

### **Inleiding**

### **Definities**

#### **Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen**

Artikel 1.1	Geldigheid
Artikel 1.2	Definities
Artikel 1.3	Tekening
Artikel 1.4	Indexering

#### **Hoofdstuk 2 Bepalingen voor koop, levering en overdracht**

Artikel 2.1	Betaling koopprijs
Artikel 2.2	Overdracht
Artikel 2.3	Risico-overgang
Artikel 2.4	Staat van levering
Artikel 2.5	Kosten, lasten en belastingen
Artikel 2.6	Perceel omschrijving, inmeting en terreingrenzen
Artikel 2.7	Verrekening van over- en ondermaat
Artikel 2.8	Milieukundig toestand
Artikel 2.9	Waarborgsom
Artikel 2.10	Boete, nakoming en ontbinding
Artikel 2.11	Faillissement, surseance en beslag
Artikel 2.12	Overdracht van rechten
Artikel 2.13	Hoofdelijkheid
Artikel 2.14	Kettingbeding/derdenbeding
Artikel 2.15	Kwalitatieve verplichting
Artikel 2.16	Toepasselijk recht en geschillenregeling

#### **Hoofdstuk 3 Bebouwing, en gebruik van het bouwterrein**

Artikel 3.1	Gedoopte verplichtingen
Artikel 3.2	Bouwplicht
Artikel 3.3	Recht van terugkoop
Artikel 3.4	Verplichtingen en kosten bij bebouwing

### **Slotbepaling**

Artikel 4	Titel
-----------	-------

## Inleiding

Voor u liggen de Algemene verkoopvoorwaarden Gemeente Zoetermeer 2021 bij de verkoop van bouwterrein. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle koopovereenkomsten voor bouwterreinen die de gemeente sluit.

Het is voor u als Koper van belang om kennis te nemen van de inhoud van de algemene voorwaarden. Dan weet u waar u zich bij het tekenen van de koopovereenkomst aan verbindt.

In de koopovereenkomst staan verschillende kernbedingen van de koop zoals: wie koopt de onroerende zaak van de gemeente, om welk perceel en om welke oppervlakte gaat het en wat is de koopsom. Daarnaast kunnen de gemeente en u in de koopovereenkomst bijzondere bedingen opnemen. Denk hierbij aan het vestigen van een recht van overpad of het vestigen van een zogeheten kwalitatieve verplichting voor het in stand houden van een monumentale boom.

De algemene voorwaarden maken dus deel uit van de koopovereenkomst. In de koopovereenkomst kunnen de gemeente en u bepaalde algemene voorwaarden buiten toepassing verklaren of daarvan afwijken.

Voor de duidelijkheid staan aan het begin van de algemene voorwaarden definities vermeld, met een omschrijving van de in de algemene voorwaarden en in de koopovereenkomst gebruikte begrippen. Deze begrippen zijn in de tekst met een hoofdletter geschreven.

De gemeente biedt een koopovereenkomst altijd aan onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit betekent dat de koop pas definitief tot stand komt door een besluit van het college van Burgemeester en Wethouders over goedkeuring van de verkoop: nadat u de koopovereenkomst heeft ondertekend en teruggezonden naar de gemeente, ondertekent de gemeente het ook en neemt het College een besluit over goedkeuring. Vervolgens vindt de levering van het perceel plaats bij de gekozen notaris.

Doorgaans is het College het bevoegde orgaan dat namens de gemeente goedkeuring verleent, of vrijstelling of ontheffing van bepaalde verplichtingen in de koopovereenkomst of de algemene voorwaarden verleent. Dit kan in bepaalde gevallen gemandateerd zijn. Het mandaatbesluit en het bijbehorende register vindt u op de website van de gemeente.

Als koper heeft u een verantwoordelijkheid tijdig alle (gemeentelijke) vergunningen aan te vragen en te verkrijgen die vereist zijn om het gekochte publiekrechtelijk te mogen gebruiken, bouwen, exploiteren en dergelijke. Het sluiten en de inhoud van de koopovereenkomst staan daarom volledig buiten de procedure tot vergunningverlening, de inhoud daarvan en de voor behandeling van de aanvraag daarvan verschuldigde leges. Wel kunnen de gemeente en u in de koopovereenkomst vastleggen, dat een partij de koopovereenkomst kan ontbinden: bijvoorbeeld als een door u verkregen vergunning op enig moment zijn werking of geldigheid verliest, waaronder begrepen kan zijn het intrekken daarvan, als u een vergunning niet uiterlijk op een bepaald moment heeft verkregen of deze niet gebruikt, of als redelijkerwijs voorzienbaar is dat u een vereiste vergunning niet uiterlijk op een bepaald moment zult verkrijgen.

Indien u over de algemene voorwaarden of onze werkwijze vragen heeft, kunt u contact opnemen met de afdeling Stedelijke Ontwikkeling, via het algemene telefoonnummer 14 079 of via het mailadres van het secretariaat: [secrso@zoetermeer.nl](mailto:secrso@zoetermeer.nl).

## **Definities**

### **Algemene Verkoopvoorwaarden**

De voorliggende voorwaarden van de gemeente Zoetermeer, die bestemd zijn om te gelden bij verkoop van bouwterreinen, hierna aangehaald als "AVV 2021".

### **College**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer.

### **Bouwterrein**

Grond die bedoeld en geschikt is om te worden bebouwd met een of meer gebouwen.

### **BW**

Burgerlijk Wetboek.

### **Gemeente**

De gemeente Zoetermeer.

### **Ingebrekestelling**

Een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.

### **Kadaster**

De Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers.

### **Koop**

Het verkrijgen van het Bouwterrein tegen betaling van de overeengekomen koopprijs.

### **Koopovereenkomst**

De op schrift gestelde, tot levering verplichtende en door beide partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop waarbij de gemeente zich verbindt een Bouwterrein te leveren en de koper om daarvoor een koopprijs te betalen.

### **Koopprijs**

Het bedrag in euro's dat de koper aan de gemeente verschuldigd is voor de levering van het Bouwterrein.

### **Koper**

De (rechts)perso(o)n(en), die als zodanig vermeld staat(n) in de koopovereenkomst.

### **Levering**

De rechtshandeling vereist voor de Overdracht van het bouwterrein, zoals bedoeld in artikel 3:84, 89 en 96 BW.

### **Notariële akte**

De voor overdracht vereiste akte van levering.

### **Overdracht**

Juridische eigendomsoverdracht van een Bouwterrein door inschrijving van de notariële akte in het Kadaster.

**Partijen**

De gemeente en de koper gezamenlijk

**Wettelijke rente**

De rente zoals bedoeld in artikel 6:119 BW of, indien de koper een of meer natuurlijke personen betreft die handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf of een rechtspersoon (waaronder overheidsinstanties), de rente zoals bedoeld in artikel 6:119a BW.

## **Hoofdstuk 1    Algemene bepalingen**

### **Artikel 1.1    Geldigheid**

- a. De AVV 2021 behoren bij iedere Koopovereenkomst met betrekking tot Bouwterrein tussen de Gemeente en haar Koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee onverbrekkelijk één geheel.
- b. Deze AVV 2021 zijn geheel van toepassing behoudens en voor zover in de Koopovereenkomst onderdelen daarvan niet van toepassing zijn verklaard.

### **Artikel 1.2    Definities**

De in de aanhef omschreven definities maken onlosmakelijk deel uit van deze AVV 2021.

### **Artikel 1.3    Tekening**

Van een Koopovereenkomst maakt een tekening deel uit, waarop onder meer het over te dragen Bouwterrein met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven. In de Koopovereenkomst wordt deze tekening met een nummer aangeduid.

### **Artikel 1.4    Indexering**

De boetes genoemd in deze AVV 2021 (prijspeil 2021) worden jaarlijks geïndexeerd, en wel telkens op 1 januari van het opvolgende jaar, aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek in het Statistisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens. De geïndexeerde waarde kan niet lager uitvallen dan het voorgaande jaar.

## **Hoofdstuk 2 Bepalingen voor Koop, Levering en Overdracht**

### **Artikel 2.1 Betaling Koopprijs**

- a. Uiterlijk bij het verlijden van de Notariële akte dient de volledige Koopprijs en de in het artikel 2.5 genoemde lasten en belastingen aan de notaris te zijn voldaan.
- b. Indien de volledige Koopprijs niet op het in het eerste lid van dit artikel gestelde tijdstip is ontvangen, is de Koper na Ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn in verzuim, en is de Koper over de periode vanaf de datum waarop het verzuim is ingetreden tot aan de datum van betaling de Wettelijke rente aan de Gemeente verschuldigd die gelijktijdig met de Koopprijs dient te worden voldaan.

### **Artikel 2.2 Overdracht**

- a. De Notariële akte van levering dient te worden verleden op de datum zoals in de Koopovereenkomst is bepaald.
- b. Indien de Overdracht later plaatsvindt, is artikel 2.10 van toepassing.
- c. Indien in de Koopovereenkomst geen notaris is aangewezen en de Koper binnen 4 weken nadat het collegebesluit tot verkoop ter kennis van de Koper is gebracht geen notaris heeft aangewezen, wijst de Gemeente een notaris aan.
- d. De feitelijke Levering van het Bouwterrein vindt tegelijk plaats met de juridische Levering.

### **Artikel 2.3 Risico-overgang**

Het risico van het Bouwterrein gaat over bij juridische Levering.

### **Artikel 2.4 Staat van Levering**

- a. Het Bouwterrein wordt feitelijk geleverd in de staat waarin het zich bevindt bij het verlijden van de Notariële akte van levering.
- b. Het Bouwterrein wordt geleverd:
  - a. onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
  - b. vrij van hypothecaire inschrijvingen, beslagen of inschrijvingen daarvan;
  - c. vrij van huur, pacht, en andere gebruiksrechten;
  - d. vrij van heersende en dienende erfdienstbaarheden, beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, met uitzondering van die lasten of beperkingen welke in de openbare register zijn ingeschreven en door Koper dienen te worden aanvaard.
- c. De Gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd (bevoegd) is de eigendom van het Bouwterrein te leveren.

### **Artikel 2.5 Kosten, lasten en belastingen**

- a. Alle kosten met betrekking tot de verkoop, de Overdracht en de ingebruikneming - kadastrale rechten en belastingen daaronder begrepen - zijn voor rekening van de Koper.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van het Bouwterrein worden geheven, komen met ingang van de datum van het verlijden van de Notariële akte van levering voor rekening van de Koper.

### **Artikel 2.6 Perceelsomschrijving, inmeting en terreingrenzen**

Ten behoeve van de juiste situering en begrenzing van het Bouwterrein levert de Gemeente de digitale ondergrond aan bij de door de Koper aangewezen notaris. De notaris vormt het Bouwterrein middels voorlopige grenzen.

### **Artikel 2.7 Verrekening van over- en ondermaat**

Een verschil van maximaal 5 procent tussen de werkelijke grootte van het verkochte, vastgesteld door of namens het Kadaster, en de grootte zoals die in de Koopovereenkomst voor het Bouwterrein is genoemd (en aangegeven op de daarbij behorende verkooptekening) wordt niet verrekend.

### **Artikel 2.8 Milieukundig toestand**

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van het verkochte is door de Gemeente een bodemonderzoek uitgevoerd waarvan het onderzoeksrapport aan Koper is verstrekt. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat het Bouwterrein geschikt is voor het voorgenomen gebruik van Koper.
- b. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken. Dit voor zover zich daarin niet in onaanvaardbare mate stoffen bevinden zoals bedoeld in NEN 5740, respectievelijk de Leidraad Bodembescherming of een daarvoor in de plaats komende regeling.
- c. De Koper dient de bij de bouw vrijkomende grond op de bouwlocatie zelf te verwerken, dan wel deze op verantwoorde wijze, conform de geldende (milieu) regelgeving voor zijn rekening en risico af te voeren.

### **Artikel 2.9 Waarborgsom**

- a. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen uit de Koopovereenkomst dient de Koper een waarborgsom over te maken.
- b. De Koper dient binnen 14 dagen na de datum waarop door beide Partijen de overeenkomst van Koop en verkoop is getekend een waarborgsom van tien procent van de Koopprijs, exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting, over te maken. De waarborgsom dient volgens factuur te worden voldaan aan de notaris die de Notariële akte verlijdt. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.
- c. Het in lid a van dit artikel bedoelde bedrag zal bij het verlijden van de Notariële akte worden verrekend met de verschuldigde Koopprijs.
- d. In plaats van de waarborgsom, zoals bedoeld in leden a en b, kan de Koper binnen de in lid a genoemde termijn een schriftelijke bankgarantie ten gunste van de Gemeente stellen voor het in lid a genoemde bedrag mits deze bankgarantie:
  - a. Onvoorwaardelijk is en voortduurt tot tenminste één maand na de juridische Levering;
  - b. Afgegeven is door een kredietinstelling die is onderworpen aan financieel toezicht ingevolge de Wet op het financieel toezicht (Wft), zulks ter beoordeling van de Gemeente;
  - c. Een clause bevat dat op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de garantie aan de Gemeente wordt uitgekeerd.

### **Artikel 2.10 Boete, nakoming en ontbinding**

- a. Bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de Koopovereenkomst en/of de daarop van toepassing zijnde bepaling(en) uit deze algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de Koper, na Ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel van deze algemene verkoopvoorwaarden afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.
- b. De boete bedraagt, zulks ter keuze van de Gemeente:
  - a. Tien procent van de Koopprijs exclusief omzetbelasting (btw), met dien verstande dat de boete minimaal € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) bedraagt; dan wel
  - b. € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) voor elke niet of niet volledige nakoming of een gelijk bedrag per dag dat deze niet of niet volledige nakoming voortduurt.
- c. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behoudt de Gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichting en/of de daarop van toepassing zijnde bepaling(en) uit deze algemene verkoopvoorwaarden, in rechte nakoming te vorderen.



- d. Op grond van een toerekenbare tekortkoming door de Koper, is de Gemeente gerechtigd, na schriftelijke Ingebrekestelling, de overeenkomst door de bevoegde rechter te laten ontbinden, indien de Notariële akte zes maanden na datum van besluit tot verkoop door de Gemeente, nog niet is ondertekend.
- e. Op dit artikel is artikel 2.14 van de AVV 2021 (kettingbeding/derdenbeding) van toepassing.

#### **Artikel 2.11 Faillissement, surseance en beslag**

- a. De Gemeente is bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige Ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, indien voor het verlijden van de Notariële akte:
  - a. de Koper in staat van faillissement wordt verklaard; of
  - b. aan de Koper surseance van betaling wordt verleend; of
  - c. de Koper wordt toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen; of
  - d. er sprake is van verlies van de rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap; of
  - e. executoriaal beslag op de zaken en/of vermogensrechten van de Koper wordt gelegd.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs zullen in dat geval worden gerestitueerd, voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten voortvloeiende uit de overeenkomst alsmede de door de Gemeente gemaakte gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten te boven gaan.

#### **Artikel 2.12 Overdracht van rechten**

Het is de Koper niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente voor het ondertekenen van de Notariële akte van levering rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en/of eventuele met de overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

#### **Artikel 2.13 Hoofdelijkheid**

Indien in de Koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde Bouwterrein meer dan één natuurlijke of rechtspersoon als Koper staat genoemd, dan zijn deze (rechts)personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de Koopovereenkomst voortvloeien.

#### **Artikel 2.14 Kettingbeding/derdenbeding**

- a. De Koper is verplicht en verbindt zich tegenover de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de Koopovereenkomst en de AVV 2021 aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Bouwterrein, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde zekerheidsrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de Notariële akte woordelijk op te nemen.
- b. Op gelijke wijze als in lid a bepaald, verbindt de Koper zich tegenover de Gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze de verplichtingen van lid a zal opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.
- c. Indien de Koper handelt in strijd met het voorgaande, verbeurt hij aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van tien procent van de Koopprijs met een minimum van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro).

**Artikel 2.15      Kwalitatieve verplichting**

Partijen komen overeen dat de in de Koopovereenkomst als zodanig aangewezen artikelen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het Bouwterrein en/of het te realiseren bebouwing als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW in de akte van levering zullen worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers, en van rechtswege zal overgaan op degenen die het Bouwterrein onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Bouwterrein zullen verkrijgen.

**Artikel 2.16      Toepasselijk recht en geschillenregeling**

- a. Op de Koopovereenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
- b. Alle geschillen, die naar aanleiding van de Koopovereenkomst en het van toepassing verklaarde deel van de algemene verkoopvoorwaarden mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door een der Partijen als zodanig wordt beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter.

### **Hoofdstuk 3    Bebouwing en gebruik van het Bouwterrein**

#### **Artikel 3.1    Gedoogplichten**

- a. De Koper en zijn rechtsopvolger/rechtverkrijgende is verplicht ten behoeve van de Gemeente te gedogen, zonder enige vergoeding, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, verkeersborden, aanduiding bordjes, (riool-) pijpleidingen en dergelijke, obstakels in de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, lichtmasten en/of -kasten en eventuele aanwijspaaltes op, in, aan en/of boven het verkochte perceel en/of de daarop te bouwen opstal(len) worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de wijze waarop het College dit nodig acht.
- b. De Koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten. De Gemeente is niet gehouden tot enige vergoeding terzake van het gedogen.
- c. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in dit artikel bedoelde zaken, zal door de Gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de Koper dat wenst, aan de Koper worden vergoed.
- d. De Koper is verplicht, voor zover dat in redelijkheid van hem geveerd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de in dit artikel bedoelde zaken, welke de Gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
- e. Op dit artikel is artikel 2.15 van de AVV 2021 (kwalitatieve verplichting) van toepassing.

#### **Artikel 3.2    Bouwplicht**

- a. De Koper is verplicht het Bouwterrein te bebouwen met de in de Koopovereenkomst aangegeven bebouwing. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:
  1. De Koper is verplicht om binnen 6 maanden na afgifte van de onherroepelijke omgevingsvergunning(en) te starten met de bouw, en te bouwen in een continu bouwproces;
  2. Binnen 2 jaar na start bouw moet de op het Bouwterrein te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn;
  3. De Koper dient voor de aanvang van de bouw te beschikken over een omgevingsvergunning voor het werkterrein;
- b. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan de in lid a onder 2 genoemde termijn op schriftelijk verzoek van de Koper door het College onder eventueel daarbij nader te stellen voorwaarden worden verlengd. Een dergelijk verzoek dient uiterlijk 6 maanden voor het verstrijken van de termijn van 2 jaar te worden gedaan.
- c. Zolang de bebouwing niet voltooid en gebruiksklaar is, mag de Koper het Bouwterrein niet zonder toestemming van het College in juridische of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren, verpachten of anderszins in gebruik geven aan derden. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek of een ander zekerheidsrecht is geen toestemming nodig.
- d. Het bepaalde in sub c is niet van toepassing in geval van:
  1. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW (machtiging om gemeenschappelijk goed te gelde te maken);
  2. Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW (parate executie);
- e. Het College kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de Koper ontheffing verlenen van één of meer van de in sub a 1 t/m 3 genoemde verplichtingen en/of van de ter zake van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen; aan de ontheffing kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.
- f. Bij niet-nakoming van het bepaalde in lid c is de Koper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van 20% (zegge: twintig procent) van de Koopprijs met een minimum van € 50.000 (zegge: vijftigduizend euro).

### **Artikel 3.3      Recht van terugkoop**

- a. Indien de Koper in gebreke blijft met de realisering van de bebouwing van het Bouwterrein binnen de in artikel 3.2 (bouwplicht) genoemde termijnen, of indien redelijkerwijze aangenomen moet worden dat deze realisering door de Koper nimmer zal plaatsvinden, heeft de Gemeente het recht het Bouwterrein terug te kopen tegen de oorspronkelijke Koopprijs en op kosten van de Koper het bouwterrein in de oorspronkelijke staat terug te brengen. Als boete voor het niet nakomen van artikel 3.2 vervalt aan de Gemeente de waarde van de eventuele gedeeltelijke bouwwerken, respectievelijk de gemaakte kosten voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van het Bouwterrein.
- b. Kosten in verband met de terugkoop en wederoverdracht van het Bouwterrein komen geheel voor rekening van de terugverkopende partij.
- c. De Gemeente is gerechtigd alle kosten, schaden en boeten welke zij ingevolge dit artikel of op grond van in de Koopovereenkomst overeengekomen bijzondere bepalingen te vorderen heeft, te verekenen met de Koopprijs en, voor zover deze de Koopprijs te boven gaan, nader in te vorderen.

### **Artikel 3.4      Verplichtingen en kosten bij bebouwing**

De Koper is tevens gehouden - naast de overige verplichtingen die uit de Koopovereenkomst en de daarin van toepassing verklaarde algemene verkoopvoorwaarden voor zijn rekening komen - tot het volgende:

- a. tuinen en verharding aan te leggen op hoogte van de openbare ruimte, waar de uitgegeven grond grenst aan die openbare ruimte. Van Gemeentewege zal de afwerkhoogte van het aangrenzende openbaar gebied worden aangegeven.
- b. De Koper dient het Bouwterrein duidelijk en op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg of openbaar groen af te scheiden en afgescheiden te houden.
- c. Indien de Koper zijn erfafscheiding wil plaatsen voordat de definitieve inrichting van de openbare ruimte (woonrijp) door de Gemeente gereed is gemaakt, dient de Koper hierover overleg te voeren met de Gemeente, en na goedkeuring de erfafscheiding te plaatsen
- d. Keringen ten opzichte van het openbaar gebied zijn voor rekening en risico van de Koper
- e. Indien ten gevolge van realisatie vanuit de nutsbedrijven aanvullende trafo's nodig zijn, dient deze in pandig of op eigen terrein gerealiseerd te worden.

### **Slotbepaling**

#### **Artikel 4      Titel**

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel van "Algemene verkoopvoorwaarden Gemeente Zoetermeer 2021 bij de verkoop van bouwterrein".