



gemeente
Zuidplas

Algemene voorwaarden van de gemeente Zuidplas voor de verkoop van bouwterreinen

Versie 2022

Vastgesteld bij besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zuidplas op 20 december 2022 en vastgelegd in een notariële leveringsakte op 21 februari 2023 voor mr. M.M. Rens, notaris in de gemeente Zuidplas verleden, bij afschrift ingeschreven in register hypotheek 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op 22 februari 2023 in deel 86069 nummer 102. Het stuk is tevens bekend onder nummer 20230222000220.

Inleiding

Deze Algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen (versie 2022) ('AV 2022') zijn door het College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Zuidplas vastgesteld op 20 december 2022 en zijn van toepassing op elke overeenkomst waarbij u een perceel grond, al dan niet met opstallen, van gemeente Zuidplas koopt dat bestemd is of bestemd wordt om te worden bebouwd en waarin deze AV 2022 van toepassing zijn verklaard en op elke andere overeenkomst waarin zij uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

In de meeste gevallen zijn in de koopovereenkomst ook bijzondere verkoopvoorwaarden opgenomen, die van toepassing zijn naast deze AV 2022. Wanneer in de koopovereenkomst wordt afgeweken van de AV 2022 geldt het bepaalde in de koopovereenkomst. Het is van belang dat u, vóórdat u de koopovereenkomst ondertekent, zowel de koopovereenkomst als de van toepassing verklaarde AV 2022 goed leest en nagaat of u hiermee kunt instemmen.

De koopovereenkomst komt tot stand wanneer door of namens het College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Zuidplas is besloten de koopovereenkomst aan te gaan én de koopovereenkomst door u en een bevoegde vertegenwoordiger van gemeente Zuidplas is ondertekend. Pas nadat voornoemd besluit is genomen én de koopovereenkomst door u en de gemeente Zuidplas is ondertekend én eventueel in de koopovereenkomst opgenomen opschortende voorwaarden zijn vervuld, kunnen rechten aan de koopovereenkomst ontleend worden.

Een Bibob-onderzoek zoals bedoeld in het gemeentelijk Bibob-beleid kan deel uitmaken van de besluitvorming door de gemeente Zuidplas. De gemeente Zuidplas is gerechtigd alle informatie die zij in het kader van het Bibob-onderzoek verkrijgt mee te wegen in de besluitvorming. Daarnaast kan deze besluitvorming mede afhankelijk zijn van de wensen en bedenkingen en/of instemming van de Gemeenteraad van gemeente Zuidplas.

Tijdig voor het afgesproken dan wel beoogde moment van levering stuurt u de door u en de gemeente Zuidplas ondertekende overeenkomst naar de daartoe in de overeenkomst aangewezen notaris met het verzoek om de notariële leveringsakte op te maken. Nadat u aan uw betalingsverplichting heeft voldaan en de notariële akte door/namens u en de gemeente Zuidplas is ondertekend én is ingeschreven in de openbare registers bij het kadaster wordt u eigenaar van de verkochte onroerende zaak.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen bij verkoop

Artikel 1.1 Definities

In deze Algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen (versie 2022) en de Koopovereenkomsten waarin deze AV 2022 van toepassing worden verklaard, hebben de begrippen die zijn aangeduid met een hoofdletter de navolgende betekenis:

AV 2022	deze Algemene voorwaarden van de gemeente Zuidplas voor de verkoop van bouwterreinen (versie 2022), die bestemd zijn om van toepassing te worden verklaard op Koopovereenkomsten, waarbij de Gemeente een bouwterrein, zijnde een perceel grond dat blijkens de Koopovereenkomst bestemd is of bestemd wordt om te worden bebouwd, verkoopt;
BVO	bruto vloeroppervlak, gemeten volgens NEN 2580;
BW	Burgerlijk Wetboek;
College van B&W	het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zuidplas;
Gemeente	de gemeente Zuidplas of haar rechtsopvolger(s);
Ingebruikneming	het moment waarop Koper voor het eerst feitelijk over het Verkochte beschikt door deze te betrekken, er feitelijk werkzaamheden, waaronder sloopwerkzaamheden, in of op uit te voeren, daarop voorwerpen te plaatsen of daaromheen een afrastering te plaatsen;
Kadaster	Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers;
Koopovereenkomst	door Partijen ondertekende op schrift gestelde overeenkomst betreffende koop en verkoop van het Verkochte, waarin de AV 2022 van toepassing zijn verklaard;
Koopsom	de koopsom, zoals gedefinieerd in de Koopovereenkomst;
Koper	de natuurlijke perso(o)n(en) en/of rechtsperso(o)n(en) met wie de Gemeente de Koopovereenkomst heeft gesloten;
Locatieontwikkeling	de locatieontwikkeling, zoals gedefinieerd in de Koopovereenkomst;
Notariële leveringsakte	de voor Overdracht vereiste akte van levering, op te maken door en te passeren ten overstaan van de Notaris;
Notaris	de notaris, zoals gedefinieerd in de Koopovereenkomst;

Omgevingsvergunning	de omgevingsvergunning(en) die Koper nodig heeft voor de realisatie van de Locatieontwikkeling conform het door de Gemeente goedgekeurde definitief ontwerp dan wel bouwplan en – indien aan de orde – het inrichtingsplan - van de Locatieontwikkeling;
Onherroepelijk	rechtens onaantastbaar;
Openbare ruimte	de openbare ruimte, zoals – indien aan de orde - gedefinieerd in de Koopovereenkomst;
Overdracht	het passeren van de Notariële leveringsakte, waarmee het Verkochte aan Koper wordt geleverd;
Partijen	de partijen die de Koopovereenkomst aangaan, zijnde de Gemeente en Koper;
Verkochte	het verkochte, zoals gedefinieerd in de Koopovereenkomst.

Artikel 1.2 Geldigheid

1. Het bepaalde in de AV 2022 is van toepassing op en maken onlosmakelijk deel uit van iedere Koopovereenkomst waarbij een bouwterrein, zijnde een perceel grond dat blijkens de Koopovereenkomst bestemd is of bestemd wordt om te worden bebouwd, wordt verkocht en waarin de AV 2022 van toepassing is verklaard.
2. Indien en voor zover in de Koopovereenkomst wordt afgeweken van de AV 2022 geldt het bepaalde in de Koopovereenkomst.
3. Indien één of meerdere van toepassing zijnde bepalingen van de AV 2022 of van de Koopovereenkomst op enig moment geheel of gedeeltelijk nietig zijn of vernietigd worden, dan blijven de overige bepalingen uit de AV 2022 en de Koopovereenkomst onaangetast en volledig van toepassing. Partijen zullen de nietige of vernietigde bepalingen vervangen door bepalingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van de AV 2022 en de Koopovereenkomst, zo veel mogelijk overeenstemmen met die van de nietige of vernietigde bepalingen.

Artikel 1.3 Bedenktijd voor Koper

De Koopovereenkomst is te beschouwen als een overeenkomst als bedoeld in artikel 7:2 lid 1 BW. Derhalve heeft Koper, indien Koper een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, gedurende drie (3) dagen na ontvangst van een afschrift van de door beide Partijen ondertekende Koopovereenkomst het recht de koop, zonder opgave van reden, te ontbinden. Ontbinding van de Koopovereenkomst door Koper, zoals hiervoor bedoeld, moet binnen de genoemde termijn van drie (3) dagen plaatsvinden door middel van een schriftelijke verklaring, gericht aan het College van B&W. In geval van ontbinding van de Koopovereenkomst, zoals hiervoor bedoeld, is geen van Partijen gehouden tot vergoeding van schade, hoe ook genaamd. Koper blijft in dit geval wel gehouden de eventueel verschuldigde reserveringsvergoeding uit hoofde van een eerder gesloten reserveringsovereenkomst te betalen.

Artikel 1.4 Datum totstandkoming Koopovereenkomst

1. De Koopovereenkomst komt tot stand en verkrijgt rechtskracht op het moment dat door of namens het College van B&W is besloten de Koopovereenkomst aan te gaan én de Koopovereenkomst door Koper en de Gemeente is ondertekend.
2. In geval in de Koopovereenkomst één of meer opschortende voorwaarden zijn opgenomen, komt de Koopovereenkomst voorwaardelijk tot stand op het moment dat door of namens het College van B&W is besloten de Koopovereenkomst aan te gaan én de Koopovereenkomst door Koper en de Gemeente is ondertekend en verkrijgt de Koopovereenkomst in afwijking van het bepaalde in vorig artikellid rechtskracht wanneer de opschortende voorwaarde(n) is/zijn vervuld.

Artikel 1.5 Overdracht

1. De Overdracht vindt plaats op de in de Koopovereenkomst opgenomen dan wel bedoelde datum.
2. In de Notariële leveringsakte worden in ieder geval opgenomen:
 - a. de tussen Partijen in de Koopovereenkomst overeengekomen rechten en verplichtingen, al dan niet in de vorm van kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen, waaronder de verplichting tot het realiseren van de Locatieontwikkeling en het overeengekomen gebruik van het Verkochte;
 - b. de AV 2022, voor zover van toepassing;
 - c. de Koopsom;
 - d. een tekening van het Verkochte en de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het Verkochte, alsmede - indien mogelijk - de plaatselijke aanduiding.

Artikel 1.6 Koopsom, rente, kosten

1. Koper moet de Koopsom alsmede alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de Overdracht, waaronder de verschuldigde omzet- en/of overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten (zoals onder meer de eventuele verificatiekosten en de kosten van de kadastrale uitmeting) en de kosten van de Notaris, alsmede eventueel verschuldigde rente en vergoeding van (zakelijke) lasten uiterlijk bij de Overdracht hebben voldaan door middel van door bijschrijving op een bankrekening van de notaris die de notariële akte verlijdt per valuta van die dag.
2. Uitbetaling aan de Gemeente zal eerst plaatsvinden nadat de Notaris uit onderzoek ten kantore van de Kadaster is gebleken dat de Overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij de Overdracht niet bekend waren.
3. Indien dit op grond van de wet vereist is, zal de Gemeente aan Koper een factuur in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 verstrekken. Indien de verleggingsregeling als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968 van toepassing is, zal dat worden vermeld op de door de Gemeente te verstrekken factuur alsmede in de Notariële leveringsakte en/of op de nota van afrekening van de Notaris.

Artikel 1.7 Zakelijk lasten

1. Alle zakelijke lasten die met betrekking tot het Verkochte geheven worden, waaronder de onroerende zaakbelasting, zijn voor rekening van Koper vanaf de dag van Overdracht of - indien de Ingebruikneming eerder plaats vindt - vanaf de dag van Ingebruikneming.
2. De zakelijke lasten die met betrekking tot het Verkochte worden geheven voor het lopende kalenderjaar zijn of worden geheel door de Gemeente voldaan. Deze lasten voor het lopende kalenderjaar worden bij de Overdracht via de nota van afrekening van de Notaris naar rato verrekend. Indien bij de Overdracht nog geen aanslag voor het lopende kalenderjaar is opgelegd, zal de hoogte van de desbetreffende last tussen Partijen worden verrekend op basis van de laatst opgelegde aanslagen respectievelijk de laatst vastgestelde beschikking zonder recht van Partijen op enige naverrekening.

Artikel 1.8 Verrekening

1. Indien het Verkochte wordt verkocht tegen een vaste Koopsom, zal een eventueel verschil tussen de aangegeven grootte in Koopovereenkomst en de oppervlakte na kadastrale uitmeting geen aanleiding geven tot herberekening van de Koopsom.
2. Indien de Koopsom is berekend op basis van een prijs per vierkante meter van het Verkochte zal verrekening van de Koopsom plaatsvinden op basis van het aantal vierkante meters van het Verkochte dat het Kadaster bij de kadastrale uitmeting vaststelt tegen de in de Koopovereenkomst opgenomen prijs per vierkante meter, met dien verstande dat bij Overdracht na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving van het Kadaster van de kadastrale uitmeting de definitieve Koopsom voorafgaand aan de Overdracht zal worden vastgesteld en bij Overdracht moet worden voldaan. Verrekening na kadastrale uitmeting zal plaatsvinden tegen de Koopsom per vierkante meter van het Verkochte die bij Overdracht gold. Deze Koopsom zal derhalve niet (meer) geïndexeerd worden na de dag van Overdracht.
3. Wanneer bij Overdracht de kadastrale uitmeting nog moet plaatsvinden dan wel nog geen schriftelijke kennisgeving van het Kadaster van de kadastrale uitmeting is ontvangen, kan verrekening op grond van het bepaalde in vorig artikellid zowel door Koper als door de Gemeente gevorderd worden. Indien één van de Partijen hiertoe over wenst te gaan, zal deze partij binnen twaalf (12) weken na de datum van verzending van de schriftelijke kennisgeving van het Kadaster van de kadastrale uitmeting aan de wederpartij bekend maken dat hij tot verrekening wenst over te gaan. Verrekening zal alsdan binnen vier (4) weken plaatsvinden.
4. Indien de Koopsom wordt berekend op basis van het aantal vierkante meters BVO en de Omgevingsvergunning bij de Overdracht nog niet Onherroepelijk is, zal verrekening van de Koopsom op basis van het aantal vierkante meters BVO, blijvende uit de Omgevingsvergunning, tegen de in de Koopovereenkomst opgenomen prijs per vierkante meter BVO plaatsvinden nadat de Omgevingsvergunning Onherroepelijk is geworden. Binnen twee (2) weken nadat Omgevingsvergunning Onherroepelijk is geworden, moet Koper de Gemeente daarover informeren.
5. Verrekening op grond van het bepaalde in vorig artikellid kan zowel door Koper als door de Gemeente gevorderd worden. Indien één van de Partijen hiertoe over wenst te gaan, zal deze Partij binnen twaalf (12) weken nadat de Omgevingsvergunning Onherroepelijk is geworden aan de wederpartij bekend maken dat hij tot verrekening wenst over te gaan. Verrekening zal alsdan binnen vier (4) weken plaatsvinden. De Gemeente is niet gehouden aan de hiervoor

- genoemde termijn van twaalf (12) weken in geval Koper niet (tijdig) voldoet aan diens informatieplicht uit vorig artikellid.
6. Indien de Koopsom is berekend op basis van het aantal vierkante meters BVO en Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger binnen tien (10) jaar na de Overdracht een Onherroepelijke omgevingsvergunning verkrijgt uit hoofde waarvan het aantal vierkante meters BVO op het Verkochte kunnen worden uitgebreid, is Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger verplicht tot betaling van een bedrag aan de Gemeente berekend op basis van het aantal meer te realiseren of gerealiseerde vierkante meters BVO tegen de in de Koopovereenkomst opgenomen prijs per vierkante meter BVO, welke prijs per vierkante meter BVO wordt geïndexeerd op de wijze zoals opgenomen in de Koopovereenkomst. Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger moet de aanvullende koopsom aan de Gemeente voldoen binnen dertig (30) dagen nadat de betreffende omgevingsvergunning Onherroepelijk is geworden. Binnen twee (2) weken nadat de betreffende omgevingsvergunning Onherroepelijk is geworden, moet Koper respectievelijk zijn rechtsopvolger de Gemeente daarover informeren.
 7. Het recht om een (verrekenings)vordering als bedoeld in dit artikel aanhangig te maken, vervalt twaalf (12) maanden na de datum van verzending van de schriftelijke kennisgeving van het Kadaster van de kadastrale uitmeting aan Partijen respectievelijk twaalf (12) maanden nadat de Omgevingsvergunning Onherroepelijk is geworden.
 8. In afwijking van het bepaalde in vorig artikellid vervalt het recht van de Gemeente om de in lid 4 of lid 6 van dit artikel bedoelde (verrekenings)vordering aanhangig te maken niet wanneer Koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn verplichting uit lid 4 of lid 6 van dit artikel om de Gemeente te informeren dat de Omgevingsvergunning Onherroepelijk is geworden. Alsdan is Koper vanaf de dag dat de betreffende omgevingsvergunning Onherroepelijk is geworden tot de dag van betaling wettelijke (handels)rente verschuldigd over het aan de Gemeente verschuldigde bedrag.
 9. Indien Koper niet of niet tijdig voldoet aan de in lid 4 of lid 6 van dit artikel opgenomen informatieplicht is Koper van rechtswege in verzuim zonder dat hiertoe een (nadere) ingebrekestelling is vereist en verbeurt Koper aan de Gemeente de ter zake in de Koopovereenkomst opgenomen boete.

Artikel 1.9 Juridische staat van het Verkochte

1. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder alle aanspraken uit hoofde van heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.
2. Voor zover uit de Koopovereenkomst niet anders blijkt, zal de Gemeente aan Koper de eigendom van het Verkochte leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet aan ontbinding of vernietiging onderhevig, onverminderd het bepaalde in deze AV 2022 of de Koopovereenkomst;
 - b. niet bezwaard is met hypotheek, pandrechten, beslagen en inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met bijzondere lasten en beperkingen, beperkte zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen, anders dan die blijken uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW of voor Koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of voor Koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen;
 - d. vrij is van huur, pacht of enig ander (persoonlijk) gebruiksrecht en ontruimd en ongevorderd is;

- e. niet belast is met rechten van derden in de vorm van opties, voorkeursrechten of anderszins;
 - f. niet betrokken is in een ruilverkaveling- of herinrichtingsplan en niet ter onteigening is aangewezen.
3. Voor zover uit de Koopovereenkomst niet anders blijkt, is ten tijde van de totstandkoming van de Koopovereenkomst:
- a. het Verkochte niet aangewezen of betrokken in een procedure tot aanwijzing
 - als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 - als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
 - b. het Verkochte niet gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing
 - als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht;
 - als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
 - c. ten aanzien van het Verkochte geen sprake van geschillen met derden en/of arbitrage en/of bindend advies en/of rechtsgedingen aanhangig;
 - d. ten aanzien van het Verkochte geen sprake van door het Kadaster geregistreerde beschikkingen en/of bevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet bodembescherming;
 - e. het Verkochte niet belast met beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht.
 - f. het Verkochte niet belast met door de overheid of nutsbedrijven voorgeschreven verbeteringen of herstellingen, anders dan bij Koper bekend. Verbeteringen of herstellingen die na totstandkoming van de Koopovereenkomst worden voorgeschreven en die niet reeds voor de totstandkoming van de Koopovereenkomst schriftelijk zijn aangekondigd, komen voor rekening van Koper. Indien deze voorzieningen vóór Overdracht dienen te worden getroffen dan zal de Gemeente hierover met Koper in overleg treden.

Artikel 1.10 Inspectie

1. De Gemeente stelt Koper in de gelegenheid het Verkochte uiterlijk op de dag van Overdracht te inspecteren, indien de Gemeente uiterlijk vijf (5) werkdagen voorafgaand aan de dag van Overdracht een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van Koper heeft ontvangen.
2. Wanneer Koper gebruik maakt van de gelegenheid om het Verkochte te inspecteren en niet voor de Overdracht kenbaar heeft gemaakt dat het Verkochte niet in overeenstemming is met het bepaalde in de Koopovereenkomst of wanneer Koper geen gebruik maakt van de gelegenheid om het Verkochte te inspecteren, dan wordt Koper geacht het Verkochte in goede staat en in overeenstemming met het bepaalde in de Koopovereenkomst te hebben aanvaard.

Artikel 1.11 Bebouwing

1. De Gemeente staat niet in voor de staat van de op het Verkochte aanwezige bebouwing.
2. Voor zover uit de Koopovereenkomst niet anders blijkt, is de eventueel op het Verkochte aanwezige bebouwing bestemd om door Koper voor eigen rekening en risico te worden gesloopt.

3. Indien en voor zover uit de Koopovereenkomst blijkt dat de eventueel op het Verkochte aanwezige bebouwing niet bestemd is om te worden gesloopt, is de Gemeente verplicht de betreffende bebouwing voor haar rekening bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde te verzekeren en tot de Overdracht verzekerd te houden.
4. Indien de eventueel op het Verkochte aanwezige bebouwing, voor zover die blijkens de Koopovereenkomst niet bestemd is om te worden gesloopt, voor de Overdracht meer dan gering wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de Gemeente verplicht Koper hiervan onverwijld in kennis te stellen. De Koopovereenkomst is alsdan van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier (4) weken na het onheil maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van Overdracht:
 - a. Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval de Gemeente aan Koper op de overeengekomen dag van Overdracht het Verkochte in eigendom overdraagt in de staat waarin het Verkochte zich alsdan bevindt, met daarbij alle rechten die de Gemeente ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde - jegens derden toekomen. Het bepaalde in lid 7 van dit artikel is op de levering van deze rechten van overeenkomstige toepassing. Koper heeft in onderhavig geval geen aanvullende aanspraken jegens de Gemeente ter zake van voornoemde schade aan het Verkochte; of
 - b. de Gemeente verklaart de schade voor haar rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van Overdracht of - indien het onheil zich voordoet in de vier (4) weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van Overdracht - binnen vier (4) weken na het onheil. In het laatste geval verschuift de overeengekomen dag van Overdracht naar de dag volgend op die waarop die vier (4) weken na het onheil zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan is de Koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij Koper binnen veertien (14) dagen na de dag waarop conform het bepaalde in dit artikel het herstel plaatsgevonden had moeten hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het Koper onder sub a. van dit artikel toegekende recht, in welk geval de Overdracht plaatsvindt binnen vier (4) weken na de overeengekomen dag van Overdracht of – indien het onheil zich voordoet binnen vier (4) weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van Overdracht - uiterlijk acht (8) weken na het onheil.
5. Ingeval zowel Koper als de Gemeente verklaren gebruik te willen maken van de in vorig artikellid toegekende rechten prevaleert de keuze van Koper.
6. Indien de eventueel op het Verkochte aanwezige bebouwing, voor zover die blijkens de Koopovereenkomst niet bestemd is om te worden gesloopt, voor de Overdracht in geringe mate wordt beschadigd of indien de eventueel op het Verkochte aanwezige bebouwing, die wel bestemd is om te worden gesloopt, wordt beschadigd, zal het Verkochte - zonder tegenprestatie anders dan Partijen in de Koopovereenkomst zijn overeengekomen - op de overeengekomen dag van Overdracht worden overgedragen met daarbij alle rechten die de Gemeente ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens derden toekomen. Het bepaalde in lid 7 van dit artikel is op de levering van deze rechten van overeenkomstige toepassing. Koper heeft in onderhavig geval geen aanvullende aanspraken jegens de Gemeente ter zake van voornoemde schade aan het Verkochte.
7. Onder opschortende voorwaarde van Overdracht van het Verkochte draagt de Gemeente aan Koper alle aanspraken jegens derden over, die de Gemeente kan doen gelden ten aanzien van de eventueel op het Verkochte aanwezige bebouwing, voor zover die blijkens de Koopovereenkomst niet bestemd is om te worden gesloopt, alles voor zover deze aanspraken

overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn. De Gemeente is verplicht de haar bekende desbetreffende gegevens met betrekking tot deze aanspraken aan Koper te verstrekken. Koper is na de Overdracht bevoegd om de overdracht van de betreffende aanspraken te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de (rechts)personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 1.12 Mededelings- en onderzoeksplicht

1. De Gemeente staat ervoor in dat zij aan Koper alle inlichtingen met betrekking tot het Verkochte heeft verschaffd die naar geldende verkeersopvattingen door de Gemeente ter kennis van Koper behoren te worden gebracht.
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van Koper behoren, voor risico van Koper komen.

Artikel 1.13 Verbod op vervroegde Ingebruikneming

1. Zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is Ingebruikneming van het Verkochte door Koper voorafgaand aan de Overdracht niet toegestaan. Publiekrechtelijke toestemming, zoals het verlenen van een Omgevingsvergunning, geldt niet als de hiervoor bedoelde toestemming. In geval de Gemeente bereid is op verzoek van Koper toestemming te verlenen aan vervroegde Ingebruikneming, heeft de Gemeente het recht daar (financiële) voorwaarden aan te verbinden. Eventuele fiscale, juridische en financiële gevolgen van vervroegde Ingebruikneming zijn voor rekening van Koper.
2. Indien Koper zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Gemeente het Verkochte voor de Overdracht in gebruik neemt, verbeurt Koper ten gunste van de Gemeente, zonder dat hiertoe een (nadere) ingebrekestelling is vereist, een direct opeisbare boete van 10% van de Koopsom, onverminderd het recht van de Gemeente op ongedaanmaking, aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
3. Indien Koper het Verkochte voor de Overdracht in gebruik heeft genomen, is Koper bij ontbinding van de Koopovereenkomst verplicht het Verkochte onverwijld in de macht van de Gemeente te brengen in de staat waarin het zich bevond op het moment van Ingebruikneming.

Artikel 1.14 Uitmeting, terreingrenzen

Indien het Verkochte bij Overdracht nog niet kadastraal is uitgemeten, zal deze uitmeting door het Kadaster plaatsvinden op basis van de aan de Notariële leveringsakte gehechte tekening. De kosten van deze uitmeting zijn voor rekening van Koper. Zodra de uitmeting door het Kadaster heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor genoemde tekening.

Artikel 1.15 Verzuim en ontbinding

1. Indien één van de Partijen in gebreke is met de nakoming van één of meer verplichtingen uit de Koopovereenkomst of de AV 2022 en – in geval de wet voor het intreden van verzuim een ingebrekestelling vereist – deze Partij bij voorkeur bij aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde redelijke termijn in gebreke blijft, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keuze tussen:
 - a. uitvoering van de Koopovereenkomst verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is ten gunste van wederpartij zonder rechtelijke tussenkomst een direct opeisbare boete verbeurt van EUR 1.000,-- (zegge: één duizend euro) te vermeerderen met 0,3 % van de Koopsom voor iedere dag dat de partij die in verzuim is in gebreke blijft, met een maximum van 10% van de Koopsom, onverminderd het recht van wederpartij op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal;
 - of
 - b. ontbinden van de Koopovereenkomst met onmiddellijke ingang door bij aangetekende brief een ontbindingsverklaring te sturen naar aan de partij die in verzuim is. In dat geval verbeurt de partij die in verzuim is ten gunste van de wederpartij een direct opeisbare boete van 10% van de Koopsom, onverminderd het recht van de wederpartij op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
2. Indien de wederpartij conform het bepaalde in vorig artikellid uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt maar de Koopovereenkomst na verloop van tijd alsnog ontbindt omdat de partij die in verzuim is zijn verplichtingen alsnog niet is nagekomen, dan zal de in vorig artikellid onder b genoemde boete worden verminderd met het bedrag van de reeds uit hoofde van vorig artikellid onder a betaalde boete, onverminderd het recht van de wederpartij op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
3. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing indien en voor zover hiervan in de Koopovereenkomst of AV 2022 wordt afgeweken.
4. Voor zover in de Koopovereenkomst of de AV 2022 niet anders is bepaald, kan de Koopovereenkomst na Overdracht niet meer worden ontbonden.
5. De Gemeente heeft het recht de Koopovereenkomst met onmiddellijke ingang bij aangetekende brief geheel of gedeeltelijk te ontbinden, zonder dat enige voorafgaande ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist en zonder aanspraken van de Koper op schadevergoeding of anderszins, indien:
 - a. Koper de vrije beschikking over zijn middelen is verloren,
 - b. de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op Koper van toepassing is verklaard,
 - c. Koper zijn faillissement aanvraagt of in staat van faillissement wordt verklaard,
 - d. Koper surseance van betaling aanvraagt of aan Koper surseance van betaling is verleend,
 - e. Koper wordt ontbonden of geliquideerd,
 - g. Koper op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt, of
 - h. Koper overlijdt.

Zolang de Locatieontwikkeling nog niet is voltooid, heeft de Gemeente ook na Overdracht het recht de Koopovereenkomst te ontbinden indien één van de hiervoor genoemde gebeurtenissen zich voordoet.

6. In geval van ontbinding van de Koopovereenkomst door de Gemeente op grond van het bepaalde in vorig artikellid onder a tot en met g verbeurt Koper ten gunste van de Gemeente een direct opeisbare boete van 10% van de Koopsom, onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
7. Bij ontbinding van de Koopovereenkomst na Overdracht is Koper verplicht medewerking te verlenen aan ongedaanmaking van de gevolgen van de Koopovereenkomst, in die zin dat het Verkochte aan de Gemeente wordt teruggeleverd met restitutie van de door Koper aan de Gemeente betaalde Koopsom, dit onder verrekening van de in vorig artikellid genoemde boete, indien en voor zover Koper deze boete nog niet heeft betaald. Alle kosten en lasten verband houdende met voornoemde teruglevering zijn voor rekening van Koper. Indien Koper ten tijde van de ontbinding van de Koopovereenkomst reeds werkzaamheden op het Verkochte heeft uitgevoerd en/of bouwwerken heeft opgericht, zal Koper naar keuze van Gemeente voor eigen rekening en risico al hetgeen op het Verkochte is gerealiseerd, wegnemen en het Verkochte terugbrengen in de staat waarin het zich bevond bij Overdracht dan wel hetgeen op het Verkochte is gerealiseerd in stand houden. In het laatste geval is de Gemeente aan Koper een redelijke vergoeding verschuldigd voor hetgeen door Koper op het Verkochte is gerealiseerd. De hoogte van deze vergoeding zal door Partijen in onderling overleg worden bepaald.
8. Indien Partijen niet binnen twee maanden na de ontbinding van de Koopovereenkomst overeenstemming bereiken over de in vorig artikellid genoemde redelijke vergoeding dan zal deze redelijke vergoeding worden vastgesteld door een door Partijen in gezamenlijk overleg aan te wijzen deskundige (zijnde een taxateur, die is ingeschreven in het register van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs of een organisatie met een gelijkwaardige erkenning en status), welke deskundige niet direct of indirect betrokken mag zijn geweest bij de verwerving of financiering van het Verkochte. Mochten Partijen geen overeenstemming bereiken over de aan te wijzen deskundige dan wijst elke partij één deskundige aan. Beide aldus aangewezen deskundigen wijzen vervolgens tezamen een derde deskundige aan, waarna de drie deskundigen gezamenlijk de hiervoor genoemde redelijke vergoeding zullen vaststellen. De kosten van de deskundige(n) zijn voor rekening van beide Partijen, ieder voor de helft.

Artikel 1.16 Ontbinding door de rechter

Ontbinding van de Koopovereenkomst door de rechter op verzoek van een derde kan nimmer aangemerkt worden als een toerekenbare tekortkoming van de Gemeente jegens Koper. Indien de Koopovereenkomst door de rechter wordt ontbonden, rusten op Partijen slechts ongedaanmakingsverbintenissen, zonder enige verplichting tot vergoeding van schade of kosten.

Artikel 1.17 Kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen

1. Voor zover mogelijk worden de verplichtingen van Koper uit de Koopovereenkomst en de AV 2022 door Koper als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW aanvaardt. Deze

kwalitatieve verplichtingen zullen in de Notariële akte worden gevestigd en worden ingeschreven in de openbare registers, waarmee deze verplichtingen overeenkomstig artikel 6:252 BW als kwalitatieve verplichting van rechtswege zullen overgaan op degenen die onder bijzondere titel het Verkochte (geheel of gedeeltelijk) dan wel een op het Verkochte te realiseren opstal in eigendom verkrijgen dan wel een zakelijk genotsrecht daarop verkrijgen. Degenen die van de gerechtigde een gebruiksrecht met betrekking tot het Verkochte (geheel of gedeeltelijk) of een op het Verkochte te realiseren opstal verkrijgen, zijn mede aan de kwalitatieve verplichtingen gebonden.

2. Voor zover de in vorig artikellid bedoelde verplichtingen niet als kwalitatieve verplichting gevestigd kunnen worden, zal Koper deze verplichtingen, waaronder onderhavige verplichting, bij elke vervreemding van (een gedeelte van) het Verkochte of een op het Verkochte te realiseren opstal of bij vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop uitdrukkelijk als kettingbeding ten behoeve van de Gemeente opleggen aan elke rechtsopvolger in eigendom of rechthebbende op het zakelijk genotsrecht, zodanig dat ook deze verplicht is de verplichtingen (waaronder de onderhavige) aan hun rechtsopvolger(s) op te leggen en om de desbetreffende artikelen woordelijk op te nemen in de Notariële Akte, op straffe van verbeurte van een direct opeisbare boete jegens de Gemeente voor elke niet als kettingbeding opgelegde verplichting, onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding, vergoeding van kosten van verhaal en/of nakoming. De hoogte van de hiervoor genoemde boete is opgenomen in de Koopovereenkomst en zal worden opgenomen in de ter zake door Koper en zijn rechtsopvolgers te sluiten koopovereenkomsten en in de ter zake te passeren notariële akten.
3. Het bepaalde in dit artikel geldt niet voor de verplichtingen uit de Koopovereenkomst en de AV 2022 waarvan de Gemeente schriftelijk heeft bevestigd dat die geen werking meer hebben omdat daaraan volledig is voldaan of omdat de betreffende termijn is verlopen.

Artikel 1.18 Overdracht contractpositie

Het is Koper niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente zijn rechten en verplichtingen uit de Koopovereenkomst en de AV 2022 en/of eventuele met de Koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. In geval de Gemeente bereid is op verzoek van Koper toestemming te verlenen aan de hiervoor genoemde overdracht van rechten en verplichtingen, heeft de Gemeente het recht daar (financiële) voorwaarden aan te verbinden. De Gemeente zal haar toestemming in ieder geval niet verlenen wanneer de aspirant-rechtsopvolger zich niet uitdrukkelijk jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe Koper jegens de Gemeente gehouden is, dit onder gelijktijdige zekerheidsstelling.

Artikel 1.19 Hoofdelijkheid

Indien het Verkochte door meer dan één (rechts)persoon wordt gekocht, zijn deze (rechts)personen ieder hoofdelijk en voor het geheel aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit de Koopovereenkomst. Ingeval van niet-nakoming kan de Gemeente naar keuze alle Partijen gezamenlijk en/of iedere partij afzonderlijk aanspreken tot nakoming van het geheel.

Artikel 1.20 Toepasselijk recht; geschillenregeling

1. Op de Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Indien er geschillen ontstaan naar aanleiding van de Koopovereenkomst of de AV 2022 zullen Partijen met elkaar in overleg treden, waarbij zal worden getracht een minnelijke oplossing te verkrijgen.
3. Indien een minnelijke oplossing niet haalbaar blijkt, dan zullen de geschillen die naar aanleiding van de Koopovereenkomst of de AV 2022 mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen geschillen die slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, in eerste aanleg worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Den Haag.

Artikel 1.21 Overige bepalingen

1. Indien ter uitvoering van de Koopovereenkomst een besluit of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe bevoegde orgaan het College van B&W, tenzij uit wettelijke bepalingen of de Koopovereenkomst of de AV 2022 anders volgt.
2. Op de in de Koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van overeenkomstige toepassing.
3. Wijzigingen van en aanvullingen op enige bepaling in de Koopovereenkomst of de AV 2022 zijn slechts geldig indien deze uitdrukkelijk schriftelijk tussen Partijen zijn overeengekomen en ondertekend zijn door de Gemeente en Koper.

HOOFDSTUK 2 Bepalingen met betrekking tot de Locatieontwikkeling

Artikel 2.1 Ontgravingen

1. Koper moet voor eigen rekening en risico zorgdragen voor de afvoer, verwerking en storting van eventueel vrijkomende grond en zand en degelijke, dat niet wordt verwerkt op het Verkochte, en voor de daarvoor benodigde vergunningen. Alvorens grond en zand wordt afgevoerd, is Koper verplicht dit om niet aan de Gemeente aan te bieden. De Gemeente is niet verplicht een eventueel aanbod van Koper te aanvaarden. Indien de Gemeente een dergelijk aanbod wel aanvaardt, heeft zij tevens het recht aan te geven op welke plaats binnen de Gemeente de ontgraven grond op kosten van Koper moet worden gedeponeed.
2. Aanvoer van ophoogmateriaal naar het Verkochte is voor rekening en risico van Koper.

Artikel 2.2 Nutsvoorzieningen en riolering en aansluiting op de openbare ruimte

1. Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aanleg van kabels en leidingen ten behoeve van de Locatieontwikkeling alsmede voor de aansluitingen hiervan op de infrastructuur voor nutsvoorzieningen en het openbaar riool, één en ander in overleg met en na goedkeuring van de betreffende nutsbedrijven dan wel de Gemeente en met inachtneming van de door de nutsbedrijven dan wel de Gemeente ter zake te stellen eisen.

2. Koper zal voor eigen rekening een rioleringsplan opstellen dat ziet op de aansluiting van de Locatieontwikkeling op het openbaar riool. Dit plan moet door Koper ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Gemeente.

Artikel 2.3 Schade en overlast

1. Koper is aansprakelijk voor alle directe en indirecte schade die Koper en de voor Koper werkzame personen of bedrijven gedurende de realisatie van de Locatieontwikkeling toebrengen aan gemeentelijke eigendommen en eigendommen van derden.
2. Het Verkochte moet in ordelijke staat worden onderhouden, vrij van onregelmatige plantengroei en van afvalstoffen die niet aanwijsbaar verband houden met de Locatieontwikkeling. Het is verboden het Verkochte te gebruiken als opslagplaats voor afvalstoffen of andere stoffen.
3. Ter voorkoming van schade en overlast aan de omgeving gedurende realisatie van de Locatieontwikkeling zal Koper al die (voorzorgs-)maatregelen nemen die redelijkerwijs van Koper kunnen worden verlangd. De Gemeente kan Koper daartoe aanwijzingen geven, die Koper zal opvolgen. De aanwijzingen kunnen onder meer maar niet uitsluitend betrekking hebben op vervoerstijden en routing van het bouwverkeer van en naar de bouwplaats, beschermende maatregelen tegen geluids- en stofoverlast en afscherming en afsluiting van de bouwplaats.
4. Koper zal de aan het Verkochte grenzende percelen vrijhouden van (resten van) bouw materiaal, verpakkingen en ander afval.
5. Onverminderd het bepaalde in vorige artikelleden is Koper verplicht binnen twee maanden na de oplevering van de Locatieontwikkeling alle (bouw)materialen, verpakkingen, ander afval, bouwaansluitingen en overtollige grond zorgvuldig van het Verkochte en de in de nabijheid daarvan gelegen grond te verwijderen, dit ten genoegen van de Gemeente.

Artikel 2.4 Tuinen en aansluiting openbare ruimte

1. De eventueel tot het Verkochte behorende tuinen en open ruimten tussen de te realiseren bebouwing en de aangrenzende percelen moeten door Koper op een hoogte worden gebracht gelijk aan de hoogte van de achterkant van het trottoir of van de trottoirband van de naastgelegen weg of het naastgelegen toegangspad of, indien deze ontbreken, van de kruin van de naast gelegen weg. De bedoelde hoogte wordt door of vanwege de Gemeente op verzoek van Koper aan Koper aangegeven. Voordat tot ophoging wordt overgegaan moeten alle (bouw)materialen en ander afval zorgvuldig zijn verwijderd.
2. Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aansluiting van het Verkochte op de openbare ruimte buiten het Verkochte, één en ander in overleg met en na goedkeuring van de Gemeente, met dien verstande dat de voor het Verkochte benodigde inrit(ten), voor zover gelegen op gronden die in eigendom toebehoren aan de Gemeente, door de Gemeente op verzoek van en voor rekening van Koper worden aangelegd en onderhouden. De Gemeente geeft uitvoering aan het verzoek van Koper nadat de ter zake verschuldigde vergoedingen door Koper zijn voldaan.

Artikel 2.5 Gebruik en onderhoud

1. Het is verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente het Verkochte te gebruiken voor de opslag (stalling) van caravans, autowrakken en/of andere ontsierende materialen of te gebruiken om te (laten) kamperen.
2. Indien het Verkochte aan een watergang grenst, is Koper verplicht de langs het Verkochte staande beschoeiing of, bij gebreke daarvan, de oeverkant ten genoegen van de Gemeente in goede staat te houden en te onderhouden. Daarnaast moet Koper voldoen aan de verplichtingen uit hoofde van de Keur van Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard indien het Verkochte aan een watergang grenst of een watergang deel uitmaakt van het Verkochte.

Aldus vastgesteld te Nieuwerkerk aan den IJssel, op 20 december 2022

college van burgemeester en wethouders
gemeente Zuidplas
namens deze,

J.F. Weber
burgemeester

