

**Algemene Voorwaarden 2018
betreffende de verkoop van onroerende zaken
door de gemeente Culemborg**

Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn vastgesteld door de Raad van de gemeente Culemborg bij besluit van <> 2018 en ingeschreven in het kadaster onder nr. <>. De Algemene Voorwaarden 2018 treden per direct in werking.

Algemene voorwaarden verkoop onroerende zaken 2018

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Geldigheid en citeertitel	pag. 4
Artikel 1.2 Definities	pag. 4

Hoofdstuk 2: Bepalingen die altijd van toepassing zijn bij verkoop van onroerende zaken

Artikel 2.1 Geldigheid	pag. 6
Artikel 2.2 Waarborgsom	pag. 6
Artikel 2.3 Betaling koopprijs	pag. 6
Artikel 2.4 Juridische levering	pag. 6
Artikel 2.5 Staat van overdracht	pag. 7
Artikel 2.6 Vervroegde ingebruikname	pag. 7
Artikel 2.7 Eigenaarslasten	pag. 8
Artikel 2.8 Tekeningen. Over en ondermaat	pag. 8
Artikel 2.9 Terreingrenzen	pag. 8
Artikel 2.10 Aansprakelijkheid meerdere personen als Koper	pag. 8
Artikel 2.11 Gedoogplicht. Nutsvoorzieningen	pag. 8
Artikel 2.12 Niet-nakoming van verplichtingen. Boete	pag. 10
Artikel 2.13 Kettingbeding	pag. 10
Artikel 2.14 Kwalitatieve verplichting	pag. 10
Artikel 2.15 Erfdienstbaarheid	pag. 11
Artikel 2.16 Bodemkwaliteit	pag. 11
Artikel 2.17 Vrij komende grond	pag. 12

Hoofdstuk 3: Bepalingen die altijd aanvullend van toepassing zijn in geval van verkoop van onroerende zaken voor particulier opdrachtgeverschap voor woningbouw

Artikel 3.1 Geldigheid	pag. 13
Artikel 3.2 Kosten juridische levering	pag. 13
Artikel 3.3 Bouwrijpe staat	pag. 13
Artikel 3.4 Bouwplan	pag. 13
Artikel 3.5 Aanvraag omgevingsvergunning. Bebouwing	pag. 13
Artikel 3.6 Verplichting tot zelfbewoning	pag. 14
Artikel 3.7 Erfafscheiding	pag. 15
Artikel 3.8 Herbouwverplichting	pag. 15

Hoofdstuk 4: Bepalingen die altijd aanvullend van toepassing zijn in geval van verkoop van onroerende zaken voor overige woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed

Artikel 4.1 Geldigheid	pag. 16
------------------------	---------

Artikel 4.2	Kosten juridische levering	pag. 16
Artikel 4.3	Bouwplan	pag. 16
Artikel 4.4	Overdracht bij koop-/aannemingsovereenkomst	pag. 16
Artikel 4.5	Herbouwverplichting	pag. 16

Algemene voorwaarden verkoop onroerende zaken 2018

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Geldigheid en citeertitel

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op elke Koopovereenkomst tussen de gemeente Culemborg en haar Koper(s) aangaande de verkoop van onroerende zaken.
2. Deze algemene verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel “Algemene Voorwaarden 2018 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Culemborg” of verkort als “AV 2018”.
3. De gemeente kan vrijstelling verlenen van één of meer bepalingen uit de AV 2018 waaronder de Onroerende zaak wordt verkocht. Aan de vrijstelling kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.
4. Indien in de Koopovereenkomst van deze “AV 2018” worden afgeweken prevaleert de bepaling in de Koopovereenkomst boven de tekst van deze “AV 2018”.
5. Op de in deze AV 2018 gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 1.2 Definities

In deze algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

Bouwplan:

Een plan voor bebouwing en inrichting van de Onroerende zaak van voldoende uitwerkingsniveau (definitief ontwerp), welke voldoet aan de redelijke eisen van welstand en het stedenbouwkundig plan en voldoet aan de Koopovereenkomst (waarvan het kavelpaspoort (eventueel) onderdeel uitmaakt).

Bouwrijpe staat:

Hieronder wordt verstaan het technisch en milieukundig geschikt maken van de grond(en) zodat deze geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

De bevoegdheid tot de (wijze van) uitvoering van deze werkzaamheden en oplevering van de bouwrijp gemaakte kavels komt toe aan de Gemeente.

Burgemeester en wethouders:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Culemborg.

BW:

Burgerlijk Wetboek

Feitelijke levering:

Het feitelijk in bezit stellen van het Verkochte aan de Koper, gelijktijdig of voorafgaand aan de Juridische levering.

Gemeente:

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Culemborg.

Juridische levering:

Het verlijden van de Notariële akte van levering, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel daarvan in de Openbare Registers voor registergoederen van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers.

Kavelpaspoort:

Een document waarin regels en randvoorwaarden zijn opgenomen die gelden voor de bouw van de woning c.q. opstal en de inrichting van de grond.

Koopovereenkomst:

De op schrift gestelde, tot betaling en levering verplichtende en door partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop waarbij de Gemeente de Onroerende Zaak verkoopt aan de Koper die de Onroerende Zaak koopt van de Gemeente.

Koper:

De (rechts)persoon of de (rechts)personen met wie door de Gemeente een Koopovereenkomst wordt gesloten met betrekking tot een Onroerende Zaak aan wie de eigendom wordt of is geleverd, en de rechtsopvolger(s) van die (rechts)perso(n)en in de eigendom.

Notariële akte van levering:

De notariële akte als gevolg waarvan ter uitvoering van de koopovereenkomst, de juridische eigendom van het verkochte, aan de Koper wordt overgedragen.

Notaris:

De door partijen aangewezen Notaris die de Notariële akte van levering zal verlijden.

Omgevingsvergunning:

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of conform de Omgevingswet indien laatstgenoemde wet door de wetgever is vastgesteld ter vervanging van onder andere de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Onroerende zaak:

De grond en de eventueel zich daarop/daarin bevindende gebouwen, werken, beplantingen en opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen.

Verkochte:

Verkoop van een Onroerende zaak door Gemeente aan een Koper.

Vervreemden:

Juridische of economische eigendomsoverdracht, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur, pacht of ingebruikgeving.

Hoofdstuk 2 Bepalingen die altijd van toepassing zijn bij verkoop van onroerende zaken

Artikel 2.1 Geldigheid

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij elke overeenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de Gemeente en haar koper(s).

Artikel 2.2 Waarborgsom

1. Door de Koper zal gelijktijdig met de ondertekening van de Koopovereenkomst een waarborgsom moeten worden gestort van tien procent (10%) van de koopprijs exclusief belastingen, door storting op een door de Gemeente aan te wijzen rekening.
2. Deze waarborgsom, verminderd met eventueel verschuldigde boeten en rente wordt verrekend met de verschuldigde koopprijs.
3. Over de waarborgsom wordt door de Gemeente geen rente vergoed.

Artikel 2.3 Betaling koopprijs

1. Uiterlijk op de datum van Juridische levering dient de volledige koopprijs inclusief de (eventueel) verschuldigde rente en kosten van de Onroerende zaak te zijn voldaan op de derdengeldrekening van de Notaris die de Notariële akte van levering verlijdt.
2. Indien de koopprijs niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de Gemeente of de Notaris is ontvangen, is wederpartij in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn. Een Koper als bedoeld in artikel 7:2, lid 1, BW is over (het niet betaalde gedeelte van) de koopprijs over de periode vanaf die datum tot aan de dag van betaling, de wettelijke rente zoals genoemd in artikel 6:119 BW verschuldigd. De Koper die niet behoort tot de categorie als bedoeld in artikel 7:2, lid 1, BW is de wettelijke rente verschuldigd zoals genoemd in artikel 6:119a BW.
3. In geval betaling plaatsvindt voorafgaand aan Juridische levering, wordt door de Gemeente hierover geen rente aan Koper vergoed.

Artikel 2.4 Juridische levering

1. De Notariële akte van levering wordt uiterlijk ondertekend op de dag zoals door partijen is vastgesteld in de Koopovereenkomst, tenzij partijen anders overeenkomen.
2. De Onroerende zaak komt voor rekening en risico van de Koper zodra de Notariële akte van levering is gepasseerd, tenzij de feitelijke ingebruikneming eerder plaatsvindt als bedoeld in artikel 2.6.
3. Indien de volledige koopprijs niet is voldaan op de in de Koopovereenkomst vermelde uiterste datum van de Juridische levering, of indien Koper anderszins niet overgaat tot afname van de Onroerende zaak, dan zal de Juridische levering niet plaatsvinden en is de Gemeente gerechtigd de overeenkomst, zonder rechterlijke tussenkomst, te

ontbinden. Voor zover de Gemeente meer schade lijdt, heeft zij, naast de boete zoals bedoeld in artikel 2.12 van de AV 2018 recht op aanvullende schadevergoeding.

4. De kosten van het notarieel transport en alle overige kosten op de levering betrekking hebbende, waaronder onder andere begrepen, het opstellen en passeren van notariële akte(n) en de eventuele overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting en/of eventuele naheffingen, zijn voor rekening van de Koper.
5. De Gemeente zal de Onroerende Zaak leveren:
 - a. vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan; en
 - b. vrij van beperkte rechten dan hypotheek en van kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet blijkt uit de Koopovereenkomst en/of de openbare registers.
6. De Gemeente zijn geen kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten, bijzondere lasten en/of kettingbedingen bekend anders dan vermeld in de Koopovereenkomst.
7. Zijn in de Koopovereenkomst lasten en/of beperkingen opgenomen, dan aanvaardt de Koper deze uitdrukkelijk.
8. De Koper aanvaardt tevens uitdrukkelijk de aan de Gemeente onbekende en in de openbare registers ingeschreven kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten en bijzondere lasten en de Koper is zich de gevolgen van die aanvaarding bewust.
9. Is de Onroerende Zaak behept met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten, dan kan de Koper eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, mits de Gemeente hieraan redelijkerwijs kan voldoen.

Artikel 2.5 Staat van overdracht

De Onroerende zaak wordt door de Gemeente geleverd en door Koper aanvaard in de staat waarin deze zich op de datum van Juridische levering bevindt, dan wel op de datum van de Feitelijke levering indien die eerder plaatsvindt. De Koper wordt geacht op de hoogte te zijn van de staat van de Onroerende zaak.

Artikel 2.6 Vervroegde ingebruikname

1. Met toestemming van Burgemeester en wethouders is de Koper gerechtigd de Onroerende zaak eerder in gebruik te nemen, nadat de koopprijs is voldaan door de Koper. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Door de vervroegde ingebruikname wordt de Onroerende zaak feitelijk geleverd.
2. Het risico van de Onroerende zaak komt voor rekening van de Koper zodra de Notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de Feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van dat moment overgaat op Koper.
3. Koper dient er rekening mee te houden dat het vervroegd in gebruik nemen van de Onroerende zaak juridische en fiscale gevolgen kan hebben, welke geheel voor

rekening en risico komen van Koper en eventueel verschuldigde bedragen door Koper dienen te worden voldaan.

Artikel 2.7 Eigenaarslasten

Alle eigenaarslasten, zoals de rechten en belastingen, en voor zover door de Gemeente zijn voldaan, zijn voor rekening van Koper vanaf het tijdstip van ingebruikname door de Koper dan wel de datum van de leveringsakte en zullen bij het verlijden van de akte worden verrekend.

Artikel 2.8 Tekeningen. Over en ondermaat

1. Van de Koopovereenkomst maakt een tekening deel uit waarop de over te dragen Onroerende zaak met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte is aangegeven. Bij een perceel dat nog niet is uitgemeten, zal de tekening de omlijning aangeven van de Onroerende zaak.
2. Verschil tussen de werkelijke grootte (als na kadastrale inmeting zal blijken) en de grootte zoals die in de Koopovereenkomst en op de daarbij behorende tekening door de Gemeente is aangegeven kan geen aanleiding geven tot verrekening, tenzij het verschil groter is dan vijf procent (5%) van de in de Koopovereenkomst genoemde oppervlakte of een afwijking van meer dan veertig (40) m² blijkt te zijn, in welk geval verrekening plaats vindt naar de overeengekomen koopprijs per m².

Artikel 2.9 Terreingrenzen

1. Voor start bouw zullen de grenzen van de Onroerende zaak door de Gemeente in overleg met Koper worden aangewezen.
2. De kosten van de kadastrale inmeting, kadastraal recht voor inschrijving/overschrijving, eventueel noodzakelijke splitsing en inzage en nameting van de Onroerende zaak zijn voor rekening van Koper.

Artikel 2.10 Aansprakelijkheid meerdere personen als Koper

Indien in de Koopovereenkomst meer dan één natuurlijke- en/of rechtsperso(n)en als Koper zijn genoemd, zijn deze (rechts)personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de Koopovereenkomst.

Artikel 2.11 Gedoogplicht. Nutsvoorzieningen

1. De Koper is verplicht zonder daarvoor enige vergoeding te kunnen bedingen, te gedogen dat op, in, aan en/of boven de grond van het Verkochte en de daarop te realiseren bebouwing ten behoeve van de Gemeente dan wel door de Gemeente aan te wijzen derden, waaronder nutsbedrijven, alsmede hun rechtsoptvolger(s) op een onderling overleg tussen de Koper en de Gemeente te regelen wijze, al die draden, kabels, leidingen, schakel- en/of verdeelkasten, transformatorhuisjes, regelkamers, palen, aanduidingsborden en in het algemeen al die nutsvoorzieningen in de ruimste zin des woords (daaronder begrepen netwerken, leidingen en voorzieningen voor elektriciteit, gas, water, warmte, riolering, drainage met bijbehorende doorspoelputten, centrale antenne-inrichting, telecommunicatie, openbare verlichting en dergelijke) worden gelegd of aangebracht, gehouden, gerepareerd, vernieuwd en verwijderd.

2. Een aanleg van een net ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, die geschiedt overeenkomstig het onder lid 1 bepaalde, zal geacht worden bevoegd te geschieden in de zin van artikel 5:20, lid 2 van het BW.
3. De Koper is gehouden, voor zover dat in redelijkheid van hem kan worden verlangd, maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige schade omschreven onder lid 1 van dit artikel.
4. De Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, zoals onder lid 1 bedoeld, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
5. Omtrent de plaats en wijze van het in lid 1 gestelde wordt tevoren met de Koper overleg gepleegd. Het Verkochte zal na het verrichten van de in dit artikel bedoelde werkzaamheden, zoveel mogelijk weer in de toestand worden hersteld zoals die aanwezig was direct voordat de werkzaamheden een aanvang namen.
6. De in lid 1 omschreven gedoogplicht wordt, voor zover het een dulden of een niet-doen betreft, als een kwalitatieve verbintenis opgelegd. Deze bepalingen blijven rusten op het Verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder algemene of bijzondere titel zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
7. Voor zover het in lid 1 hiervoor bepaalde niet als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het BW aangemerkt kan worden, is Koper verplicht het in lid 1 hiervoor bepaalde bij iedere (gehele of gedeeltelijke) overdracht of overgang van het Verkochte uitdrukkelijk ten behoeve van de Gemeente aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens de Gemeente te aanvaarden, onder de verplichting dat die verkrijger eveneens verplicht is het in dit artikel bepaalde bij iedere (gehele of gedeeltelijke) overdracht of overgang van het Verkochte uitdrukkelijk ten behoeve van de Gemeente aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens de Gemeente te aanvaarden.
8. Indien door Koper (dan wel zijn rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel) het hiervoor in lid 1 tot en met 7 bepaalde niet wordt nageleefd is de nalatige partij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete aan de Gemeente verschuldigd als bedoeld in artikel 2.12 van de AV 2018.

Artikel 2.12 Niet-nakoming van verplichtingen. Boete

1. Koper verbeurt zonder rechtelijke tussenkomst bij niet, niet tijdige, of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de Koopovereenkomst en/of op de Koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AV 2018, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn waarin niet tijdig is nagekomen, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopprijs tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig ander artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boetebepaling van toepassing is.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel, behoudt de Gemeente het recht om bij niet nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit de Koopovereenkomst en/of op de Koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AV 2018 in rechte nakoming te vorderen of de Koopovereenkomst te ontbinden.
3. Artikel 2.13 van de AV 2018 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.13 Kettingbeding

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe aangewezen artikelen in de Koopovereenkomst en de AV 2018, bij vervreemding van het geheel of een gedeelte van de Onroerende zaak, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende artikelen in de notariële akte woordelijk op te laten nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,--) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 is bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

Artikel 2.14 Kwalitatieve verplichting

1. De in de Koopovereenkomst en de AV 2018 daartoe aangewezen artikelen rusten als kwalitatieve verplichting op de Onroerende zaak en gaan van rechtswege over op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen.
2. De in lid 1 bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 BW als kwalitatieve verplichting worden opgenomen in de Notariële akte van levering en met een afschrift of uittreksel daarvan worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 2.15 Erfdienstbaarheid

1. Ten behoeve en ten laste van het in de Koopovereenkomst vermelde te realiseren Bouwplan en ten behoeve en ten laste van het (de) naastgelegen te realiseren bouwplan(nen), worden gevestigd en aangenomen, alle zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk zijn om de feitelijke situatie, voortvloeiend uit de toestand waarin de kavel en de daarop te bouwen opstal(len) als bedoeld in de Koopovereenkomst en de naastgelegen aangrenzende kavels en de daarop te bouwen opstallen zich na voltooiing van de door de Gemeente goedgekeurde bouwplannen ten opzichte van elkaar bevinden, te handhaven respectievelijk eventuele strijdigheden in het burendrecht te legaliseren, speciaal wat betreft het dulden van de aanwezigheid van ondergrondse- en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen.
2. Koper verplicht zich, indien op de Onroerende zaak en de aansluitende en nabij gelegen niet aan Koper verkochte percelen, gemeenschappelijke paden moeten worden aangelegd, medewerking te verlenen om ten behoeve van deze gemeenschappelijke paden en ten laste van de Onroerende zaak over en weer erfdienstbaarheden te vestigen van in-, uit- en doorgang naar openbare weg over en langs de daarvoor te bestemmen grond.
3. Koper zal op eerste verzoek van de Gemeente hiervoor een onherroepelijke volmacht afgeven. De kosten van deze volmacht komen voor rekening van de Koper.

Artikel 2.16 Bodemkwaliteit

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de Onroerende zaak is bodemonderzoek verricht en daar waar noodzakelijk een bodemsanering uitgevoerd. De resultaten van deze werkzaamheden zijn/worden vastgelegd in een rapportage die bij de Gemeente kan worden ingezien. In deze rapportage is de milieukundige toestand van de bodem van de Onroerende zaak omschreven en hieruit blijkt dat de bodem van de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit houdt in dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven dermate schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of anderszins onaanvaardbaar zijn, op grond waarvan de bodem ongeschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming.
2. Het (rest)risico van aanwezigheid van verontreinigde grond welke niet blijkt uit dit bodemonderzoek doch na de Juridische levering of feitelijke ingebruikname bij afgraving wel aanwezig blijkt te zijn, is voor rekening van de Koper waarvoor de Koper de Gemeente niet aansprakelijk stelt en vrijwaart voor aanspraken van derden.
3. Indien de Koper aanvullend bodemonderzoek wenst te plegen in de Onroerende zaak, is hij daartoe gerechtigd. De hieraan gelieerde (on)kosten zijn volledig voor rekening en risico van de Koper. Koper dient de Gemeente zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee maanden, mede te delen dat hij een bodemonderzoek laat uitvoeren en dit onderzoek zo spoedig mogelijk na ondertekening van de Koopovereenkomst te laten plaatsvinden.

4. De Koper dient voor eigen rekening en risico een sonderingsonderzoek te laten verrichten teneinde kennis te verkrijgen van de draagkracht van de bodem op het verkochte.

Artikel 2.17 Vrij komende grond

Koper is verplicht alle ten gevolge van de te realiseren bebouwing op de Onroerende zaak beschikbaar komende ter plaatse niet benodigde grond conform de ter zake geldende regelgeving af te voeren. De voor het vervoer en hergebruik noodzakelijke onderzoeken zullen door Koper en voor zijn rekening worden uitgevoerd. Alle kosten voor onder meer afvoer van vrijkomende grond, inclusief de kosten van additioneel onderzoek ten behoeve van het vervoer en hergebruik, zijn voor rekening van Koper. De Gemeente zal hiervoor geen vergoeding verstrekken.

Hoofdstuk 3 Bepalingen die altijd aanvullend van toepassing zijn in geval van verkoop van onroerende zaken voor particulier opdrachtgeverschap voor woningbouw

Artikel 3.1 Geldigheid

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij elke overeenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de Gemeente en haar koper(s) in geval van particulier opdrachtgeverschap.

Artikel 3.2 Kosten juridische levering

1. Gemeente levert de Onroerende zaak vrij op naam. Dit houdt in dat alle kosten met betrekking tot de verkoop, de Juridische levering en de ingebruikneming, waaronder begrepen de kosten van het kadastrale recht (van tenaamstelling en uitmeting) in afwijking van artikel 2.9 van de AV 2018, de Notaris en de belastingen voor rekening zijn van de Gemeente.

Artikel 3.3 Bouwrijpe staat

De Onroerende zaak wordt overgedragen in bouwrijpe staat. Bij vervroegde ingebruikneming wordt de Onroerende zaak echter feitelijk ter beschikking gesteld in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.

Artikel 3.4 Bouwplan

1. Koper is verplicht de Onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig, indien van toepassing het Kavelpaspoort, op de in de Koopovereenkomst aangegeven datum door Koper voorgelegd en door de Gemeente goedgekeurd Bouwplan.
2. Koper verbindt zich geen aanvraag Omgevingsvergunning te doen voordat de Gemeente het Bouwplan heeft goedgekeurd.
3. Koper is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, et cetera, die benodigd zijn voor de realisatie van het Bouwplan.

Artikel 3.5 Aanvraag omgevingsvergunning. Bebouwing

1. Koper is verplicht uiterlijk binnen zes (6) maanden na Juridische levering een 'ontvankelijke' (eventueel gefaseerde) aanvraag voor een Omgevingsvergunning, onderdeel bouwen, in te dienen bij de Gemeente.
2. Koper is verplicht te starten met de bouw uiterlijk binnen zes (6) maanden, nadat de voor de bouw benodigde vergunning onherroepelijk is geworden.
3. Koper dient ervoor zorg te dragen, dat het bouwproces in een continue stroom zal worden voortgezet tot het moment dat de bebouwing voltooid en gebruiksklaar is. In elk geval zal de bebouwing binnen uiterlijk één jaar nadat met de bouw is begonnen, glas- en waterdicht zijn.

4. Indien de Koper niet binnen zes (6) maanden na de onherroepelijke Omgevingsvergunning voor de bouw van de woning is begonnen met het bebouwen daarvan – hieronder wordt niet het verrichten van grondwerkzaamheden verstaan -, heeft de Gemeente gedurende een periode van twee (2) jaar te rekenen vanaf het moment dat voornoemde zes (6) maanden zijn verstreken, het recht om de Onroerende Zaak terug te kopen tegen de prijs die bij de verkoop is betaald, verminderd met een boete van vijfenzeventig duizend euro (€ 75.000,--). Koper is gehouden medewerking te verlenen aan de terug levering van de Onroerende Zaak en alle samenhangende (notariële) kosten en belastingen van de terug levering voor zijn rekening te nemen. Indien de werkelijke door de Gemeente aantoonbaar gemaakte kosten hoger zijn dan vijfenzeventig duizend euro (€ 75.000,--) zullen de daadwerkelijke kosten in mindering worden gebracht. Uitsluitend na een gemotiveerd verzoek van de Koper kan de Gemeente - indien zij dat nodig acht - deze termijn verlengen.
5. Alvorens gebruik te maken van haar recht tot terugkoop als bedoeld in lid 4 stelt de Gemeente de Koper bij aangetekende brief in de gelegenheid alsnog binnen een door de Gemeente te bepalen termijn te starten met de bouw. Is de Koper ook na verloop van die termijn niet gestart met de bouwwerkzaamheden, dan bericht de Gemeente Koper binnen drie (3) weken daarna bij aangetekende brief of de Gemeente overgaat tot terugkoop van het Verkochte. Is dat laatste het geval, dan geeft Koper hierbij de onherroepelijke volmacht aan de Gemeente om in de vorenbedoelde situatie namens Koper al die (rechts-) handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn om de Onroerende Zaak juridisch aan de Gemeente te (doen) leveren. Koper verplicht zich hierbij voorts om de Onroerende Zaak geheel ter vrije beschikking van de Gemeente te (doen) stellen, vrij van beperkte rechten, hypothecaire inschrijvingen, beslagen, kwalitatieve verplichtingen, pacht, huur of gebruik en voor het overige in dezelfde staat als waarin Koper het Verkochte heeft aanvaard, tenzij Koper en Gemeente hierover andere afspraken maken.
6. Naast nakoming van de verplichting van de Koper om binnen zes (6) maanden na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning te starten met de bouw, kan de Gemeente schadevergoeding van de Koper vorderen, waaronder begrepen kosten van noodzakelijk gebleken sloop van opstallen.

Artikel 3.6 Verplichting tot zelfbewoning

1. Koper is verplicht de woning te bouwen voor bewoning door hemzelf en diegenen met wie hij een gemeenschappelijke huishouding voert. Koper mag niet tot vervreemding overgaan van de Onroerende zaak binnen drie (3) jaren na de Juridische levering.
2. Van het bepaalde onder het vorige lid kunnen Burgemeester en wethouders ontheffing verlenen, aan welke ontheffing zij nadere voorwaarden kunnen verbinden. Deze ontheffing wordt verleend in geval van:
 - a. verandering van werkkring van Koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van de Koper of diegene met wie hij /zij een gemeenschappelijke huishouding voert;

- c. ontbinding van het huwelijk van de Koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
 - d. verhuizing, waartoe de noodzaak is ontstaan door de gezondheid van de Koper of één van zijn gezinsleden.
 - e. andere omstandigheden of feiten, welke zich voordoen en die naar het oordeel van Burgemeester en wethouders buiten de wil of de macht van de Koper zijn ontstaan of gelegen.
3. Het bepaalde in lid 1 geldt niet bij verkoop krachtens gerechtelijk bevel en bij executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 lid 2, Burgerlijk Wetboek.
 4. Bij niet-nakoming of overtreding van het bepaalde in dit artikel verbeurt de Koper een boete, gelijk aan het bedrag der koopprijs exclusief BTW ten gunste van de Gemeente. In dat geval is de boete van artikel 2.12, lid 1 van de AV 2018 niet van toepassing.

Artikel 3.7 Erfafscheiding

1. De Koper doet ten behoeve van de Gemeente, afstand van zijn rechten om op gezamenlijke kosten het Verkochte af te palen of af te sluiten, als bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het BW.
2. Artikel 2.12 van de AV 2018 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 3.8 Herbouwverplichting

1. Indien de gerealiseerde opstal(len) door welke reden ook (gedeeltelijk) teniet is/zijn gegaan, is Koper casu quo zijn rechtsopvolger(s) uiterlijk binnen een jaar verplicht over te gaan tot gehele of gedeeltelijk herbouw van de opstal(en) overeenkomstig het goedgekeurde Bouwplan.
2. De Gemeente kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van Koper casu quo zijn rechtsopvolger(s) vrijstelling verlenen van de in lid 1 vermelde verplichting. De Gemeente kan, indien zijn vrijstelling verleent, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden. an het bepaalde onder het vorige lid kunnen Burgemeester en wethouders ontheffing verlenen, aan welke ontheffing zij nadere voorwaarden kunnen verbinden.
3. Artikel 2.13 van de AV 2018 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.
4. Bij niet-nakoming of overtreding van het bepaalde in dit artikel verbeurt de Koper een boete, gelijk aan het bedrag der koopsom exclusief BTW ten gunste van de Gemeente. In dat geval is de boete van artikel 2.12, lid 1 van de AV 2018 niet van toepassing.

Hoofdstuk 4 Bepalingen die altijd aanvullend van toepassing zijn in geval van verkoop van onroerende zaken voor overige woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed

Artikel 4.1 Geldigheid

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij elke overeenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de Gemeente en haar Koper(s) in geval van overige (projectmatige) woningbouw die niet valt binnen de geldigheid van artikel 3.1, (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed.

Artikel 4.2 Kosten juridische levering

Alle kosten met betrekking tot de verkoop, de Juridische levering en de ingebruikneming, waaronder begrepen de kosten van het kadastrale recht (van tenaamstelling en uitmeting), de Notaris en de belastingen zijn voor rekening van de Koper.

Artikel 4.3 Bouwplan

1. Koper is verplicht de Onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig een op de in de Koopovereenkomst aangegeven datum door Koper voorgelegd en door de Gemeente goedgekeurd Bouwplan.
2. Koper verbindt zich geen aanvraag Omgevingsvergunning te doen voordat de Gemeente het Bouwplan heeft goedgekeurd.
3. Koper is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, et cetera, die benodigd zijn voor de realisatie van het Bouwplan.

Artikel 4.4 Overdracht bij koop-/aannemingsovereenkomst

Het is Koper toegestaan de Onroerende zaak te Vervreemden, eventueel voordat de bebouwing tot stand is gekomen, als deze vervreemding geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de Koopovereenkomst genoemde Koper en (een) derde(n) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst ten behoeve van de bouw van woningen en/of appartementen op de verkochte grond, onder de voorwaarden dat:

1. In de tussen Koper en derden te sluiten overeenkomst(en) wordt opgenomen de verplichting ten opzichte van de Gemeente dat die Kopers de door hen gekochte grond door of namens Koper zullen doen bebouwen overeenkomstig een door de Gemeente goedgekeurd Bouwplan. De Koper zal daarbij deze verplichting namens de Gemeente aanvaarden.
2. Koper zich tegenover de Gemeente garant stelt voor de bouw en de gestelde termijnen, waartoe hij zich tegenover de Gemeente en de hiervoor in lid 1 bedoelde Kopers heeft verplicht.

Artikel 4.5 Herbouwverplichting

1. Indien de gerealiseerde opstal(len) door welke reden ook (gedeeltelijk) teniet is/zijn

gegaan, is Koper casu quo zijn rechtsopvolger(s) uiterlijk binnen een jaar verplicht over te gaan tot gehele of gedeeltelijk herbouw van de opstal(en) overeenkomstig het goedgekeurde Bouwplan.

2. De Gemeente kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van Koper casu quo zijn rechtsopvolger(s) vrijstelling verlenen van de in lid 1 vermelde verplichting. De Gemeente kan, indien zijn vrijstelling verleent, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden.
3. Artikel 2.13 van de AV 2018 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.
4. Bij niet-nakoming van het bepaalde in lid 1 van dit artikel is Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van 20% van de bouwsom conform de Omgevingsvergunning. In dat geval is de boete van artikel 2.12, lid 1 van de AV 2018 niet van toepassing.