

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN REGISTERGOEDEREN DOOR DE GEMEENTE LAARBEEK 2020

HOOFDSTUK 1 BEPALINGEN ALGEMEEN

Definities

Aflevering

Feitelijke terbeschikkingstelling van het registergoed.

Algemene voorwaarden

De voorwaarden van de gemeente Laarbeek die bestemd zijn om te gelden bij verkoop van registergoederen. Hierna te noemen 'de algemene voorwaarden'.

Gemeente

De gemeente Laarbeek.

Grond

De over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst.

Ingebruikneming

Het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over het registergoed beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder. De uitvoering hiervan kan gebeuren zonder dat er sprake zal zijn van ingebruikneming.

Koopovereenkomst

De overeenkomst tot koop en verkoop waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn.

Notariële akte

De voor overdracht vereiste akte van levering.

Registergoederen

Onroerende zaken alsmede de rechten waaraan die zaken zijn onderworpen en die het object van de verkoop vormen en waarop de algemene voorwaarden van toepassing zijn.

Overdracht

Juridische eigendomsoverdracht door inschrijving van de akte in de openbare registers.

Starterswoning

Een nieuwbouwkoopwoning in de gemeente Laarbeek (al dan niet middels Collectief Particulier Opdrachtgeverschap gerealiseerd) waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning (inclusief grond) niet hoger zijn dan sociale koopgrens*.

* Jaarlijks bepaald door het SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven)

Uitgifte

Verkoop van een of meer gemeentelijke registergoederen.

Verkoop

De overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een registergoed over te dragen en de wederpartij om daarvoor de overeengekomen prijs in geld te betalen.

Wederpartij

Koper.

Artikel 1.1 Geldigheid

- a. De algemene voorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst van registergoederen tussen de gemeente Laarbeek en wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee een onverbrekkelijk geheel.
- b. Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard gelden tussen partijen.

Artikel 1.2 Definities

De in de aanhef gegeven definities zijn van toepassing op de termen aflevering, algemene voorwaarden, gemeente, grond, (feitelijke) ingebruikneming, koopovereenkomst, notariële akte, registergoed, overdracht, uitgifte, verkoop en wederpartij.

Artikel 1.3 Tekening

Van elke overeenkomst tot verkoop van een gemeentelijk registergoed maakt een tekening deel uit, waarop het over te dragen registergoed staat aangegeven.

HOOFDSTUK 2 BEPALINGEN VOOR KOOP

Artikel 2.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

De artikelen 2.2 tot en met 2.16 gelden bij overeenkomsten tot verkoop van gemeentelijke registergoederen.

Artikel 2.2 Staat van aflevering

- a. Het registergoed wordt geleverd in de toestand, waarin deze zich bevindt op de datum van notariële akte.

Het registergoed zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het beoogde gebruik, waarvoor de wederpartij aankoopt, nodig zijn. Aan koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan komen voor diens risico.

Ten aanzien van dit gebruik van het registergoed deelt verkoper mee, dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- en privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

- b. Het registergoed wordt vrij van hypotheek en van beslagen overgedragen. Alle eventueel aan dit registergoed verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.
- c. De koper wordt geacht het registergoed volledig te kennen, zodat hij nimmer aanspraak kan maken op enige vergoeding van schade wegens onjuiste, verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, belending, gesteldheid, bodemstructuur, bodemverontreiniging enz. van het registergoed.
- d. Verkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en blijvend en / of voortvloeiend uit:
1. de (laatste) akte(n) van levering;
 2. andere akten waarbij voormerkte rechten werden gevestigd.
- Koper aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Koper is bekend met eventueel in het registergoed aanwezige kabels en leidingen en op het registergoed aanwezige nutsvoorzieningen. Eventuele door de nutsbedrijven vereiste verplaatsing van nutsvoorzieningen, kabels en leidingen vindt uitsluitend op kosten van koper plaats. Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en / of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
- I. Verkoper is verplicht desgewenst aan koper een afschrift of uittreksel te verschaffen van de op het registergoed betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover verkoper deze in zijn bezit heeft.
- De daaraan eventueel verbonden kosten komen voor rekening van koper.
- II. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op koper per het tijdstip van overdracht van het registergoed, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft.

Voorzover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het registergoed mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Artikel 2.3 Overdracht en aanvaarding

- a. De notariële akte wordt tenzij anders overeengekomen, verleden binnen twee maanden nadat het gemeentelijke besluit tot verkoop aan koper is medegedeeld. Indien de ondertekening van de notariële akte later plaatsvindt is artikel 2.13 van toepassing.
- b. Tenzij in de koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen, kan de wederpartij het registergoed in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig is uitbetaald en de notariële akte is ondertekend.

Artikel 2.4 Lasten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de levering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, eventuele verschuldigde overdrachtsbelasting en / of omzetbelasting zijn voor rekening van de wederpartij.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van het registergoed worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van de notariële akte voor rekening van de wederpartij, tenzij die akte wordt gepasseerd in de eerste helft van het kalenderjaar, in welk geval die lasten voor rekening van de wederpartij komen met ingang van de eerste januari van dat kalenderjaar.

Artikel 2.5 Terreingrenzen

- a. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van het registergoed zullen de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de wederpartij op diens verzoek worden aangewezen.
- b. De wederpartij verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen met de ambtenaar die het bouwtoezicht heeft overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van het registergoed.
- c. Koper doet afstand van de bevoegdheid hem toegekend in de artikelen 46 en 49, lid 1, Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek voorzover het registergoed grenst aan gemeente-eigendom, zodat de gemeente niet verplicht is bij te dragen aan de kosten van grondafscheidings- of afpalingstekens.

Artikel 2.6 Over- of ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven wordt niet verrekend, tenzij de afwijking vijf procent (5%) of meer bedraagt.

Artikel 2.7 Milieukundig onderzoek

Wanneer de grond bestemd is voor woningbouw, wordt omtrent de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven grond, een indicatief bodemonderzoek verricht.

De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn.

De wederpartij heeft recht op inzage in het rapport.

Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de wederpartij ter zake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen en heeft iedere partij het recht deze koopovereenkomst te ontbinden.

Artikel 2.8 Ontbinding in geval van verontreiniging

- a. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van het registergoed, zou blijken dat voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard aanwezig zijn dat van de wederpartij in redelijkheid niet kan worden gevergd dat deze, zonder dat wordt gesaneerd, het registergoed aanvaardt, heeft wederpartij het recht de overeenkomst te ontbinden en het registergoed ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst. De eventuele kosten van ontbinding komen voor rekening van de verkoper.
- b. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedbare omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel geen betrekking.

Artikel 2.9 Faillissement en beslag

- a. Indien de wederpartij voor de datum van ondertekening van de notariële akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft verkregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte van levering executoriaal beslag op zijn roerende en registergoederen is of wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan met uitzondering van de waarborgsom vermeld in artikel 3.5.

Artikel 2.10 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent een en hetzelfde object meer dan een natuurlijk- of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 2.11 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door een partij als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de rechter.

Artikel 2.12 Betaling koopsom

- a. Binnen twee maanden nadat aan koper schriftelijk mededeling is gedaan van het gemeentelijk besluit tot verkoop, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient volgens factuur de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de notaris die de akte verlijdt. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.
- b. Indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 83, Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 119, Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek verschuldigd zijn.

Artikel 2.13 Boetebepaling

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van de algemene voorwaarden, verbeurt koper, na in gebreke gesteld te zijn en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van vijftig procent van de koopsom, op welk bedrag de door de gemeente terzake van wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
- b. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden de gemeente en de koper het recht om bij niet nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

Artikel 2.14 Risico

Vanaf de datum van de notariële akte van transport komt het registergoed voor rekening en risico van de koper. De gemeente draagt geen risico voor opstallen, die door of in opdracht van koper op het registergoed worden opgericht voordat de notariële akte van eigendomsoverdracht is gepasseerd.

Artikel 2.15 Garanties

Verkoper garandeert het volgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het registergoed;
- b. voorzover aan verkoper bekend, is /zijn in het verkochte registergoed geen ondergrondse tank(s) voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig;
- c. voorzover aan verkoper bekend zijn er geen feiten die erop wijzen dat het registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door koper of die

heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed dan wel tot het nemen van andere maatregelen;

- d. indien het registergoed geheel of gedeeltelijk vrij van huur / pacht wordt overgedragen, zal het registergoed ten tijde van de feitelijke levering geheel of voor dat gedeelte vrij van huur / pacht zijn of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd. Het registergoed zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
- e. aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
- f. ten opzichte van derden bestaan verder geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- g. het registergoed is niet aan enige vorm van monumentenbescherming onderworpen en is niet aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht en voorts is het registergoed niet betrokken bij een ruilverkavelings- c.q. herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het registergoed die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst niet bekend zijn).

Artikel 2.16

Indien en voor zover zich bijzondere situaties voordoen die een afwijking rechtvaardigen van deze algemene voorwaarden is het college van burgemeester en wethouders bevoegd hiervan gemotiveerd af te wijken.

Artikel 2.17

Indien in enig jaar bij projecten voor starters in combinatie met een terugbetalingsverplichting een korting is verstrekt op de m²-prijs voor vrije sector woningen en deze woning binnen een periode van 10 jaar wordt verkocht, dient de verleende korting terugbetaald te worden aan de gemeente. In dat geval is met terugwerkende kracht, vanaf de datum dat de betaling van de koopsom heeft plaatsgevonden, een contractuele rente over deze koopsom verschuldigd welke gelijk is aan de wettelijke rente in enig jaar. Ontheffingsgronden zijn uit te sluiten.

HOOFDSTUK 3 BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD

Artikel 3.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

Elk van de bepalingen genoemd in de artikelen 3.2 tot en met 3.13 is slechts geldig, indien en voor zover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

BEBOUWING

Artikel 3.2 Bebouwing bij koopovereenkomst

- a. Koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
- b. Binnen twee maanden na mededeling van het besluit tot verkoop is koper verplicht een bouwvergunning aan te vragen voor de op te richten bebouwing. Binnen drie maanden na de datum van de afgifte van de bouwvergunning dient koper een aanvang met de werkzaamheden te hebben gemaakt.
- c. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de grond op te richten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.
- d. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.3 wordt toestemming voor overdracht geacht te zijn verleend als overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen in de koopovereenkomst genoemde koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die wederpartij verplicht de in de koopovereenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstellen te bouwen.
- e. Het in lid d gestelde geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper en gaat niet over op diens rechtsopvolger(s).
- f. Komt koper zijn verplichting als omschreven in lid b niet na, dan is de gemeente gerechtigd op een door haar te bepalen tijdstip de bouwkafeel van koper terug te vorderen. De kosten daarvan komen voor rekening van koper. Bij teruglevering van de bouwkafeel door de koper aan de gemeente is de gemeente gehouden de bij de notariële akte door koper betaalde koopsom en omzetbelasting te restitueren. De bij de notariële akte betaalde kosten en overdrachtsbelastingen blijven evenwel voor rekening van de koper.

WONINGEN / BEDRIJFSGEBOUWEN

Artikel 3.3 Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

- a. De wederpartij verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen (starters)woning dan wel het op de verkochte grond te bouwen bedrijfsgebouw uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf te bewonen of uitsluitend voor diens bedrijf te gebruiken en dat die (starters)woning / dat bedrijfsgebouw met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de volgende leden. Artikel 2.13 is van toepassing.

- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - 1. verkoop op grond van machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 174, Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
 - 2. executoriale verkoop;
 - 3. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in lid a. en b. vervalt zes jaar nadat het notarieel transport voor de desbetreffende grond ten behoeve van de te bouwen starterswoning en / of het te bouwen bedrijfsgebouw dan wel de te bouwen starterswoning heeft plaatsgevonden.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.

Deze ontheffing wordt steeds verleend in geval van:

- 1. verandering van werkkring van wederpartij op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
- 2. overlijden van wederpartij of diens echtgeno(t)ot(e) of partner;
- 3. ontbinding van het huwelijk / geregistreerd partnerschap van wederpartij door (echt)scheiding of ontbinding van het samenlevingsverband;
- 4. noodzakelijke verhuizing door de gezondheid van de wederpartij of een van zijn gezinsleden;
- 5. bedrijfsverplaatsing wegens aantoonbaar ruimtegebrek.

Artikel 3.4 A.B.C.-bepaling voor de bouw van koopwoningen

De gemeente staat toe dat wederpartij zijn of haar rechten op overdracht van de grond overdraagt aan kopers van de woning op de te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing is totstandgekomen, onder de voorwaarde dat:

- a. in de tussen wederpartij en kopers te sluiten overeenkomsten de artikelen 2.9 en 3.3 van deze algemene voorwaarden (in samenhang met hetgeen omtrent deze artikelen in de koopovereenkomst is bepaald) integraal worden opgenomen;
- b. wederpartij zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht;
- c. wederpartij jegens kopers de verplichting opneemt om niet binnen 6 jaar na de datum van notarieel transport voor de grond ten behoeve van de te bouwen (starters)woning en / of het te bouwen bedrijfsgebouw in te schrijven op een vrije sector bouwkaavel.

Artikel 3.5 Betaling waarborgsom

- a. Koper zal binnen twee weken na aanbieding van de koopovereenkomst en de daartoe bestemde factuur een aanbetaling in de vorm van een waarborgsom van tweeduizend euro (€ 2.000,-) voldoen.
- b. Het in het eerste lid van dit artikel vermelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom.

- c. Indien de raad of bij delegatie het college van burgemeester en wethouders niet tot verkoop besluit, zal het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bedrag vermeerderd met de wettelijke rente, worden terugbetaald, tenzij het niet doorgaan van de verkoop aantoonbaar te verwijten valt aan koper. In dit laatste geval vervalt de waarborgsom inclusief rente aan de gemeente.

BEDRIJVEN

Artikel 3.6 Afrastering

De wederpartij verplicht zich tegenover de gemeente het terrein voor zijn rekening af te scheiden met een deugdelijke, niet ontsierende afrastering, zoals voor een bedrijventerreinen gebruikelijk is.

ALGEMEEN

Artikel 3.7 Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. Ten laste van een daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van het registergoed en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek aangebracht, ontgrondingen verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken geplant, of aan derden toestemming tot zulke zaken wordt verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is begunstigde geen vergoeding verschuldigd.
- c. In de koopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

Artikel 3.8 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

- a. Ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde registergoed en ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen registergoed, worden gevestigd en aangenomen - voorzover niet reeds eerder gevestigd bij verkoop van bouwterreinen in het betreffende complex - al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die registergoederen zich ten opzichte van elkaar - na bebouwing - bevinden, gehandhaafd blijft.
- b. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inkankeren, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Indien ten tijde van het passeren van de notariële akte van levering een gelijke erfdienstbaarheid reeds aan een koper in het betreffende complex is opgelegd en daarvan in de koopovereenkomst geen melding is gemaakt, kan wederpartij zich niet beroepen op het omtrent erfdienstbaarheden in de koopovereenkomst bepaalde.

Artikel 3.9 Overdracht van rechten

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 3.10 Ontbindingsmogelijkheid

- a. Wederpartij heeft het recht om deze overeenkomst te ontbinden indien uiterlijk op een in de koopovereenkomst gegeven datum formeel geen bouwvergunning kan worden verleend.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient wederpartij binnen zeven dagen na bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst schriftelijk in te roepen en aan de gemeente bekend te maken. De kosten van ontbinding komen voor rekening van verkoper.

Artikel 3.11 Kettingbeding

- a. Wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het registergoed, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,-) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als de in dit lid opgenomen verplichting zal doorgeven. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 3.12 Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzonder titel zal / 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. Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 252, lid 2, Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.