

Algemene verkoopvoorwaarden
onroerende zaken
gemeente Overbetuwe 2016

Inleiding

In deze brochure vindt u de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken van de gemeente Overbetuwe. Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle verkopen van onroerende zaken door de gemeente Overbetuwe.

Verkoop van een onroerende zaak kan door middel van een koopovereenkomst of een aanbestedingsbrief met een door de koper te ondertekenen akkoordverklaring. Deze verkoopvoorwaarden worden bij het sluiten van de koopovereenkomst of door ondertekening van de aanbestedingsbrief van toepassing verklaard, tenzij in de koopovereenkomst of aanbestedingsbrief hiervan uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid tot het nemen van besluiten tot verkoop van onroerende zaken in bepaalde gevallen gemandateerd aan medewerkers van de gemeente Overbetuwe. U kunt hiervoor het Algemeen Mandaatbesluit Gemeente Overbetuwe raadplegen (op www.overbetuwe.nl).

Het college van burgemeester en wethouders heeft deze Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Overbetuwe 2016 vastgesteld op 27 oktober 2015. De Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Overbetuwe 2016 worden met ingang van 1 januari 2016 gehanteerd.

Als u nog vragen heeft over deze verkoopvoorwaarden, dan kunt u contact opnemen met uw contactpersoon binnen de gemeente.

Gemeente Overbetuwe, oktober 2015

Artikel 1 **Definities**

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

- (a) **Algemene verkoopvoorwaarden**
De in deze brochure opgenomen voorwaarden, genaamd Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Overbetuwe 2016, die een onverbrekelijk deel uitmaken van de Koopovereenkomst of de Grondaanbieding.
- (b) **Datum van levering**
De datum van levering zoals opgenomen in de Koopovereenkomst of de Grondaanbieding.
- (c) **Gemeente**
De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Overbetuwe.
- (d) **Grondaanbieding**
Het aanbod (de aanbiedingsbrief) van de Gemeente aan de Koper tot koop van een onroerende zaak.
- (e) **Koopovereenkomst**
De tussen Gemeente en Koper gesloten overeenkomst die betrekking heeft op de koop van een onroerende zaak van de Gemeente door de Koper en waarvan de Algemene verkoopvoorwaarden een onverbrekelijk deel uitmaken. Ook wordt als Koopovereenkomst aangemerkt de Grondaanbieding die door de Koper is aanvaard door ondertekening van de akkoordverklaring en waarvan de Algemene verkoopvoorwaarden een onverbrekelijk deel uitmaken.
- (f) **Koopsom**
De geldelijke tegenprestatie die de Koper aan de Verkoper moet voldoen.
- (g) **Koper**
De partij met wie de Gemeente een Koopovereenkomst heeft gesloten of degene die een Grondaanbieding van de Gemeente heeft geaccepteerd door ondertekening van de akkoordverklaring.
- (h) **Notaris**
De in de Koopovereenkomst of in de akkoordverklaring van de Grondaanbieding door de Koper aangewezen notaris die met de levering van het Verkochte is belast. Als de Koper geen notaris aanwijst, dan wijst de Gemeente een notaris aan.
- (i) **Openbare registers**
De openbare registers bestemd voor de inschrijving van overdrachten van onroerende zaken die door het Kadaster worden gehouden.
- (j) **Verkochte**
De onroerende zaak (grond en/of opstallen) die door de Gemeente aan de Koper wordt verkocht en waarbij inschrijving in de Openbare registers noodzakelijk is voor de overdracht daarvan: het object van de Koopovereenkomst of de Grondaanbieding.
- (k) **Verkoper**
De Gemeente.

Artikel 2 **Algemeen**

- 2.1 Deze Algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere Koopovereenkomst of Grondaanbieding waarin zij uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en maken een

onverbrekelijk deel daarvan uit. De Algemene verkoopvoorwaarden gelden in geheel, voor zover daarvan bij de Koopovereenkomst niet expliciet is afgeweken.

- 2.2 Door ondertekening van de Koopovereenkomst of de akkoordverklaring behorende bij de Grondaanbieding, verklaart Koper bekend te zijn en akkoord te gaan met de toepassing van de Algemene verkoopvoorwaarden.
- 2.3 Het Verkochte wordt nader aangeduid op de bij de Koopovereenkomst of de Grondaanbieding behorende tekening.
- 2.4 In de Koopovereenkomst of de Grondaanbieding wordt de Koopsom aangegeven. Tenzij anders is aangegeven, wordt de Koopsom exclusief verschuldigde overdrachtsbelasting en exclusief eventueel omzetbelasting vermeld.
- 2.5 Als de levering niet op de Datum van levering heeft plaatsgevonden, dan wordt de Koopsom verhoogd met de wettelijke rente vanaf de oorspronkelijk overeengekomen datum van levering tot de datum van juridische levering zonder dat enige ingebrekestelling is vereist.
- 2.6 In de Koopovereenkomst of de Grondaanbieding wordt de Datum van levering genoemd. Als in de Koopovereenkomst of de Grondaanbieding geen datum van levering is opgenomen, dan is de datum van levering twee (2) maanden na de datum van ondertekening.
- 2.7 In de Koopovereenkomst of de Grondaanbieding wordt het door koper voorgenomen gebruik vermeld.
- 2.8 In de koopovereenkomst kan van deze Algemene verkoopvoorwaarden worden afgeweken.

Artikel 3

Overdrachtsbelasting, omzetbelasting, kosten en verrekeningen

- 3.1 De terzake van de levering van het Verkochte aan de Koper verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van Koper. Verschuldigd is het bedrag dat door de belastingdienst of de belastingrechter onherroepelijk wordt vastgesteld met toepassing van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
- 3.2 Wordt voor de berekening van de overdrachtsbelasting de maatstaf van heffing verminderd, omdat de Verkoper of zijn rechtsvoorganger(s) het Verkochte, belast met overdrachtsbelasting of met niet-afrekbare omzetbelasting, heeft/hebben verkregen binnen zes maanden vóór het ondertekenen van de notariële akte waarbij het Verkochte aan Koper wordt geleverd, dan voldoet Koper het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder bovenbedoelde vermindering en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag bij het ondertekenen van de akte van levering aan de Notaris aan de Verkoper. Dit lid geldt ook voor die gevallen waarbij er bij algemene maatregel van bestuur is besloten tot een afwijkende termijn.
- 3.3 Als het Verkochte een bouwterrein is als bedoeld in artikel 11, vierde lid, juncto artikel 11, eerste lid, onderdeel a, sub 1°, van de Wet op de omzetbelasting 1968, dan brengt de Verkoper omzetbelasting bij de Koper in rekening wegens de levering van het Verkochte. De bedoelde omzetbelasting is niet in voormelde Koopsom van het Verkochte begrepen. De over de Koopsom van het Verkochte in rekening te brengen omzetbelasting voldoet de Koper tegelijk met de Koopsom aan de Verkoper. Als door verkoper omzetbelasting in rekening wordt gebracht, wordt dit expliciet vermeld in de Koopovereenkomst.
- 3.4 Voor rekening van Koper zijn de notariële kosten ter zake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering van het Verkochte, daaronder begrepen het kadastraal recht dat is verschuldigd voor de inschrijving van een afschrift van de akte van levering en de omzetbelasting die over voormelde bedragen wordt geheven.

- 3.5 Eigenaarslasten, -belastingen, heffingen en gebruikerslasten, worden niet verrekend. Deze komen vanaf 1 januari volgend op de Datum van levering voor rekening van de Koper.

Artikel 4

Betaling

- 4.1 De betaling van de Koopsom, van de verrekeningen, overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de Notaris.
- 4.2 Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering op één van de bank- of girorekening(en) van de Notaris en wel zodanig dat het verschuldigde op de dag van levering op die bank- of girorekening is bijgeschreven.
- 4.3 Uitbetaling aan Verkoper vindt pas plaats, nadat de Notaris uit onderzoek bij de Openbare registers is gebleken, dat de levering is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Artikel 5

Juridische staat van het Verkochte

- 5.1 Verkoper garandeert, met inachtneming van het bepaalde in de overige leden van dit artikel:
- (a) de aan zijn verkrijging van het Verkochte ten grondslag liggende titel(s) is/zijn onvoorwaardelijk en onaantastbaar;
 - (b) ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering is hij bevoegd tot de levering van het Verkochte;
 - (c) de levering van het Verkochte geschiedt vrij van pand- en hypotheekrechten, beslagen of inschrijvingen daarvan en niet belast met andere lasten, publiekrechtelijke beperkingen en privaatrechtelijke beperkingen - zoals opstalrechten, beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet privaatrecht, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen - dan die welke door Koper uitdrukkelijk zijn aanvaard;
 - (d) ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering is het Verkochte niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving:
 - (i) als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet;
 - (ii) als beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet;
 - (f) ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering is het Verkochte niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; evenmin is sprake van vordering van het Verkochte krachtens de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering;
 - (g) ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering is het Verkochte niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- 5.2 Voor zover het door de Koper beoogde gebruik van het Verkochte afwijkt van het gebruik door de Verkoper, staat de Verkoper er niet voor in dat het Verkochte geschikt is voor het door de Koper beoogde gebruik.
- 5.3 Met betrekking tot de door Koper eventueel in te dienen verzoeken om vergunningen (zoals bijvoorbeeld een omgevingsvergunning) behoudt de Gemeente haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van de (ruimtelijke ordening) vergunningsprocedures. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake kan zijn van een toerekenbare tekortkoming, als het handelen naar deze verantwoordelijkheid vereist dat de Gemeente bezwaren van derden honoreert of rechtshandelingen nalaat respectievelijk verricht, respectievelijk rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Koopovereenkomst.

- 5.4 Koper verklaart uitdrukkelijk de lasten en beperkingen te aanvaarden die zijn vermeld in de Koopovereenkomst of voortvloeien uit de laatste titel van eigendomsverkrijging en - als dat een andere akte is - uit de akte waaraan Verkoper zijn bevoegdheid tot levering ontleent, en alle lasten en beperkingen die:
- (i) zijn ingeschreven in de Openbare registers en wel of niet blijken of voortvloeien uit vroegere notariële akten ten aanzien van het Verkochte;
 - (ii) voor hem kenbaar zijn uit de feitelijke situatie;
 - (iii) voor hem, gelet op het voorgenomen gebruik van het Verkochte, in geen enkel opzicht bezwaarlijk zijn, ook al zijn die lasten en beperkingen niet kenbaar uit de Openbare registers en/of de feitelijke situatie.

Artikel 6

Feitelijke staat van het Verkochte

- 6.1 De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper geschiedt in de staat waarin het zich op de datum van ondertekening van de Koopovereenkomst bevindt, behalve bij normale slijtage. Het Verkochte is leeg en ontruimd, tenzij het in verhuurde staat wordt overgedragen en behalve de eventueel meeverkochte roerende zaken.
- 6.2 Verkoper garandeert het volgende.
- (a) Het Verkochte is niet door of in opdracht van hem gebouwd en/of verbouwd zonder de daartoe vereiste vergunningen.
 - (b) De zich in het Verkochte bevindende technische installaties, de ouderdom daarvan in aanmerking genomen, werken ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instantie(s) niet op enigerlei wijze beperkt, noch is een zodanige beperking redelijkerwijze te verwachten in de periode, gelegen tussen vandaag en de datum van ondertekening van de akte van levering.
 - (c) Noch op het Verkochte noch op de onder (b) bedoelde installaties rusten retentierechten en/of bevoorrechte vorderingen; deze zullen daarop evenmin rusten ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering.
 - (d) Krachtens de Woningwet zijn tot het moment van het ondertekenen van de akte van levering voor het Verkochte van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd.
- 6.3 Als de door Verkoper opgegeven maat of grootte van het Verkochte of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig zijn, ontleent geen van partijen daaraan enig recht aan. Dit leidt tot uitzondering, als en voor zover de desbetreffende opgave niet te goeder trouw is geschied of het een niet opgegeven feit betreft dat vatbaar is voor inschrijving in de Openbare registers, maar daarin ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering niet is ingeschreven.
- 6.4 Verkoper verricht geen rechtshandelingen waardoor enigerlei wijziging in de rechtstoestand van het Verkochte wordt gebracht, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van Koper. Verkoper besteedt tot de datum van ondertekening van de akte van levering de zorg aan het Verkochte, die van een zorgvuldig handelend eigenaar verlangd mag worden. Hieronder is mede begrepen het instandhouden van de opstalverzekering tot de dag na de levering (voor zover van toepassing), de zorg voor het gebruikelijke onderhoud van het Verkochte en de zorg voor gebruikelijke reparaties aan het Verkochte.
- 6.5 Verkoper stelt Koper en/of diens makelaar en/of diens bouwkundig adviseur in de gelegenheid het Verkochte kort voor het ondertekenen van de akte van levering te inspecteren.

Artikel 7

Rechten van derden ter zake van het Verkochte

- 7.1 Verkoper garandeert het volgende.

- (a) Het Verkochte is bij het ondertekenen van de akte van levering ongevorderd en niet - met of zonder recht of titel - in gebruik bij derden.
 - (b) Er bestaan geen verplichtingen jegens derden uit overeenkomsten van huurkoop of leasing, opties, rechten van wederinkoop en/of voorkeursrechten, en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de akte van levering.
 - (c) Met betrekking tot het Verkochte is ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.
- 7.2 Voor zover zich in, op, aan of boven het Verkochte werken, kabels en/of leidingen van derden bevinden, is de Koper verplicht om zijn medewerking te verlenen aan het vestigen van rechten van opstal onder de voor het betreffende nutsbedrijf of exploitant gebruikelijke voorwaarden en bedingen. Vestiging van het recht van opstal geschiedt op het eerste verzoek van het betreffende nutsbedrijf of exploitant bij wie de werken, kabels en/of leidingen in gebruik zijn.
- 7.3 De Koper of diens rechtverkrijgenden moeten gedogen dat voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen, zoals palen, lantaarnpalen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingborden en pijpleidingen, op, in, aan of boven het verkochte en de daarop opgerichte opstellen worden aangebracht, in stand worden gehouden, vernieuwd, onderhouden of verwijderd, op de plaatsen waar en de wijze waarop het college van burgemeester en wethouders dit nodig acht. Over de bedoelde plaats en de wijze waarop wordt vooraf met de betrokken eigena(a)r(en) overlegd. De Koper of diens rechtverkrijgenden zijn verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht te laten bestaan. Als en voor zover betreffende ondergrondse kabels en/of leidingen zijn of worden aangebracht mogen over een strook van twee meter boven de betreffende kabels en/of leidingen geen bouwwerken worden opgericht noch een gesloten wegdek worden aangebracht of ontgrondingen worden verricht, bomen of diepwortelende struiken worden geplant of aan derden toestemming tot zulke handelingen worden gegeven.

Artikel 8

Milieu

- 8.1 Als het Verkochte een kavel betreft die niet bestemd is voor de bouw van een woning of bedrijfspand, voor zover aan de Verkoper bekend:
- (a) is de ondergrond van het Verkochte en/of het grondwater niet in zodanige mate verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen;
 - (b) bevinden zich in de ondergrond van het Verkochte geen ondergrondse opslagtanks;
 - (c) zijn over het Verkochte geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming genomen door het bevoegd gezag;
 - (d) zijn in het Verkochte geen asbest en/of asbesthoudende materialen verwerkt anders dan ten tijde van de realisatie casu quo verbouw van het Verkochte gebruikelijk.
- 8.2 Als het Verkochte bestemd is voor de bouw van een woning of bedrijfspand, wordt voor rekening van de Verkoper een verkennend bodemonderzoek verricht overeenkomstig de eisen van NEN 5740. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven. De wederpartij heeft recht op inzage in het rapport. Als uit dit rapport 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, wordt de Verkoper geacht te hebben verklaard dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond bevinden.

- 8.3 Het risico dat achteraf blijkt dat ten tijde van de levering nog niet gesignaleerde verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, is voor rekening van Koper.

Artikel 9

Inlichtingenplicht Verkoper versus onderzoeksplicht Koper

Verkoper staat er voor in dat aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie is gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt de risico's voortvloeiende uit feiten die aan hem, of zijn makelaar en/of een andere door hem bij deze transactie betrokken adviseur, ter zake van het Verkochte bekend zijn of hem uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden.

Artikel 10

Cessie van rechten/overdracht titelbewijzen

- 10.1 Verkoper draagt alle aanspraken die hij ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), wegens het verrichten van werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade en aanspraken uit hoofde van garanties, over aan Koper per het tijdstip van overdracht van het Verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip zal plaats hebben.
- 10.2 Verkoper overhandigt bij het ondertekenen van de akte van levering aan Koper alle bescheiden ter zake van het Verkochte, waaronder in ieder geval zijn begrepen alle gebruiksaanwijzingen en handleidingen ten aanzien van de in het Verkochte aanwezige technische installaties, alsook de bouwtekeningen van het Verkochte, alles voor zover deze bescheiden thans nog in zijn bezit zijn.
- 10.3 Aan het Verkochte zijn geen overdraagbare subsidies verbonden.

Artikel 11

Risico, baten en lasten

- 11.1 Het Verkochte komt eerst voor risico van 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.
Verkoper en Koper realiseren zich dat in dat geval overdrachtsbelasting is verschuldigd waarvoor zij beiden hoofdelijk aansprakelijk zijn.
- 11.2 Als het Verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen. Deze overeenkomst is dan van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de schade is meegedeeld, maar in ieder geval vóór het tijdstip van levering:
- (a) Koper niettemin uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt. In dat geval blijft de Koopovereenkomst van kracht, maar kan Koper de Koopsom verminderen met het bedrag van die schade. Daartoe wordt de hoogte van de schade in onderling overleg vastgelegd. Als partijen over de hoogte van de schade geen overeenstemming bereiken dan wordt de schade vastgesteld door een deskundige, te benoemen op verzoek van de meest gerede partij door de rechtbank Gelderland.
 - (b) De Verkoper verklaart om voor haar rekening de ontstane schade te herstellen. In de situaties hiervoor onder (a) en (b) beschreven wordt de Datum van levering uitgesteld voor de periode die nodig is om te komen tot vaststelling van de hoogte van de schade in het geval onder (a) of herstel van de schade.

Artikel 12

Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

- 12.1 Als één van de partijen nadat zij in verzuim is, van rechtswege of door ingebreke te zijn gesteld op een termijn van acht dagen, terzake van de nakoming van één of meer van haar verplichtingen - daaronder begrepen, als vereist, het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie - heeft de wederpartij de keuze of:
- (a) uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille (3‰) van de Koopsom; of
 - (b) de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de Koopsom.
- 12.2 De Notaris zal, na verloop van genoemde termijn van acht dagen:
- (a) als Koper in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete, als Verkoper dat wenst, aan Verkoper betalen uit de bij de Notaris door Koper onderscheidenlijk uit door een bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
 - (b) als Verkoper in verzuim is, de door Koper gestorte bedragen aan hem terug betalen, of de gestelde bankgarantie retourneren.
- Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
Een gestelde bankgarantie moet gedurende die tijd worden verlengd, bij gebreke waarvan de Notaris verplicht is de bankgarantie in te roepen en het bedrag van de bankgarantie te innen.

Artikel 13

Ontbindende voorwaarde(n)

- 13.1 De Koopovereenkomst kan, mits met inachtneming van het hierna bepaalde, door Koper worden ontbonden als het Verkochte een tot bewoning bestemde onroerende zaak betreft en de Koper:
- (a) ondanks voldoende inspanningen daartoe zijnerzijds, niet uiterlijk acht (8) weken na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst van een erkende geldverstrekker instelling een schriftelijke toezegging heeft verkregen voor één of meer geldleningen ter financiering van het Verkochte tot een maximale hoofdsom zoals aangegeven in artikel 5 van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet, onder de bij de grote geldverstrekker instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, mits hij, uiterlijk op de derde werkdag na gemelde datum, ten minste twee (2) schriftelijk afwijzingen aan de Notaris kan overleggen;
 - (b) hij, ondanks voldoende inspanningen daartoe zijnerzijds, van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen niet uiterlijk acht (8) weken na de datum van ondertekening de garantie voor de sub (a) vermelde lening(en) verstrekt of toegezegd heeft verkregen, mits hij, uiterlijk op de eerste werkdag na gemelde datum, de Notaris schriftelijk en gedocumenteerd in kennis stelt van zijn inspanningen en de resultaten daarvan.
- 13.2 Deze overeenkomst kan door de Verkoper worden ontbonden in geval van faillissement, surseance van betaling of het verlies van het vrije beheer over het vermogen door de Koper.

Artikel 14

Registratie Koopovereenkomst

- 14.1 Partijen geven in de Koopovereenkomst aan als zij prijs stellen op registratie van de Koopovereenkomst in verband met het bepaalde in artikel 7:3 derde lid van het Burgerlijk Wetboek. Als dat het geval is, geeft Koper de Notaris opdracht om de Koopovereenkomst zo spoedig mogelijk te laten registreren. De kosten van deze registratie zijn voor rekening van Koper.

- 14.2 Het is Verkoper en Koper bekend welke rechtsgevolgen zijn verbonden aan de inschrijving van een Koopovereenkomst in de Openbare registers, te weten:
tegen de Koper van wie de koop is ingeschreven op de in dit artikel vermelde wijze, kan onder meer niet worden ingeroepen:
- (a) een na de inschrijving van die koop tot stand gekomen vervreemding of bezwaring door de Verkoper (behoudens uitzonderingen);
 - (b) een na de inschrijving van de koop tot stand gekomen verhuring of verpachting;
 - (c) een executoriaal of conservatoir beslag waarvan het proces-verbaal na de inschrijving van de koop is ingeschreven;
 - (d) een faillissement of surseance van betaling van de Verkoper uitgesproken na de dag waarop de koop is ingeschreven.
- 14.3 Verkoper en Koper geven bij deze onherroepelijk volmacht aan ieder der medewerkers afzonderlijk, verbonden aan het kantoor van de Notaris om de registratie als bedoeld in dit artikel teniet te doen. Van de in dit lid bedoelde volmacht mag door de gevolmachtigde slechts gebruik worden gemaakt:
- (a) ingeval van ontbinding van deze overeenkomst door Koper op grond van een in de Koopovereenkomst vermelde ontbindende voorwaarde(n);
 - (b) ingeval van ontbinding van deze overeenkomst door Verkoper of Koper op grond van het bepaalde in artikel 12 (Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete) van deze Algemene verkoopvoorwaarden;
 - (c) na het verstrijken van een periode van zes (6) maanden na registratie als bedoeld in dit artikel.
- 14.4 Als de overeenkomst is ingeschreven in de Openbare registers en deze overeenkomst wordt ontbonden, zijn de kosten van doorhaling van de inschrijving voor rekening van Koper.

Artikel 15 **Forum- en rechtskeuze**

- 15.1 Voor de kennisneming van geschillen, die naar aanleiding van de Koopovereenkomst of Grondaanbieding en/of de in de akte van levering vervatte overeenkomst mochten ontstaan, is de rechtbank Gelderland bij uitsluiting bevoegd.
- 15.2 Op deze Koopovereenkomst en op de akte van levering is Nederlands recht van toepassing.
- 15.3 Op de in deze Koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
- 15.4 Alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze Koopovereenkomst zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

Artikel 16 **Bedenktime**

Als de Koper een natuurlijk persoon is, niet handelende in de uitoefening van een beroep of bedrijf, en het Verkochte betreft een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan, dan is de Koper gedurende drie (3) dagen nadat een afschrift van deze overeenkomst aan Koper ter hand is gesteld, bevoegd de koop te ontbinden op grond van het bepaalde in artikel 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 17 **Waarborgsom**

- 17.1 Als het Verkochte bestemd is voor de bouw van een woning of bedrijfspand, is koper verplicht, tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst, uiterlijk veertien dagen na de datum van ondertekening een waarborgsom

ten bedrage van tien procent (10%) van de overeengekomen Koopsom, te storten op één van de bank- of girorekeningen van de Notaris.

- 17.2 Als de Notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze toe aan Koper.
- 17.3 In plaats van deze waarborgsom kan Koper desgewenst binnen de hiervoor genoemde termijn, bij en ten genoegen van de Notaris, een bankgarantie tot het in het eerste lid bedoelde bedrag deponeren, afgegeven door een kredietinstelling in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, door een verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht of door een, dit ter beoordeling van de Notaris, te goeder naam bekend staande buitenlandse bank. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn en gedurende ten minste één maand na de Datum van levering haar geldigheid behouden en voorts de bepaling bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris uitkeert.
- 17.4 De waarborgsom wordt, behalve bij ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde, met de Koopsom verrekend voor zover de Koopsom en de kosten en belastingen in de zin van artikel 3 niet uit een door Koper verkregen of te verkrijgen financiering worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan Koper terugbetaald, zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst heeft voldaan.

Artikel 18 **Levering door/aan derden**

- 18.1 Als partijen dat in de Koopovereenkomst uitdrukkelijk zijn overeengekomen, levert de Verkoper op verzoek van Koper op de Datum van levering van het Verkochte het Verkochte aan één of meer door Koper aangewezen personen (ABC-levering), mits Koper alle verplichtingen uit deze overeenkomst jegens Verkoper nakomt.
- 18.2 Koper zal op verzoek van de Verkoper het Verkochte op de Datum van levering van het Verkochte van één of meer door Verkoper aangewezen personen krachtens levering verkrijgen, mits Verkoper alle verplichtingen uit deze overeenkomst jegens Koper nakomt.

Artikel 19 **Bouwrijpe kavel**

- 19.1 Als het Verkochte betrekking heeft op een kavel bestemd voor de bouw van een woning of bedrijfspand, dan wordt de kavel door Verkoper in bouwrijpe staat geleverd.
- 19.2 De onderstaande werkzaamheden zijn, voor zover van toepassing, voor rekening van Koper en maken daarom geen onderdeel uit van het bouwrijp maken:
- het verrichten van een sonderingonderzoek;
 - het ontgraven tot onderzijde fundering (bouwput);
 - het draineren binnen de onroerende zaak;
 - het realiseren van huisaansluitingen ten behoeve van riolering en nutsvoorzieningen op de onroerende zaak;
 - het aanbrengen van erfscheidingen ingeval de onroerende zaak grenst aan een openbaar terrein.

Artikel 20 **Bouwplicht**

- 20.1 Als partijen in de Koopovereenkomst uitdrukkelijk zijn overeengekomen dat Koper het Verkochte gaat bebouwen, is het bepaalde in dit artikel van toepassing.
- 20.2 De Koper dient binnen de in de Koopovereenkomst overeengekomen termijn een volledige en ontvankelijke aanvraag ter verkrijging van een omgevingsvergunning bij de Gemeente in.

- 20.3 Behalve bij een door de Gemeente schriftelijk verleend uitstel, moet binnen zesentwintig (26) weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een begin zijn gemaakt met de bouwwerkzaamheden. De Gemeente kan aan de verlenging voorwaarden stellen.
- 20.4 De Koper is verplicht het Verkochte te bebouwen in overeenstemming met de verstrekte of te verstrekken omgevingsvergunning binnen een termijn zoals in de Koopovereenkomst is bepaald. Als geen termijn in de Koopovereenkomst is bepaald, is de Koper verplicht om de op het Verkochte te stichten bebouwing binnen twee (2) jaar na ondertekening van de notariële akte van levering voltooid en gebruiksklaar te hebben. Als Koper daar niet aan voldoet, is Koper van rechtswege in verzuim en verbeurt Koper aan de Verkoper een boete van € 1.000,00 (zegge: duizend euro) per dag. Als daartoe aanleiding bestaat (bijvoorbeeld omdat er sprake is van executoriale verkoop door een hypotheekhouder of door een andere schuldeiser, of in geval van verkoop op grond van een rechterlijke machtiging), kan de Gemeente naar aanleiding van een schriftelijk verzoek van Koper deze termijn verlengen. De Gemeente kan aan de verlenging voorwaarden stellen.
- 20.5 Gedurende de termijn dat nog niet is voldaan aan de in het vierde lid bedoelde verplichting, mag de Koper het Verkochte niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Verkoper in juridische of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- 20.6 Het bepaalde in het voorgaande lid is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.
- 20.7 Als de gemeente toestemming heeft verleend zoals in het zesde lid bedoeld, verbindt de Koper zich tegenover Verkoper, het hiervoor in dit artikel bepaalde aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde ten behoeve van Verkoper op te leggen, door middel van een kettingbeding. Koper draagt er zorg voor dat de verplichtingen uit dit artikel woordelijk in de betreffende akte worden opgenomen.
- 20.8 Bij niet-nakoming van wat in het vorige lid is bepaald, verbeurt Koper aan de Verkoper, zonder rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van vijftwintig procent (25%) van de Koopsom.

Artikel 21 **Anti-speculatiebeding**

- 21.1 Als de partijen dat in de Koopovereenkomst uitdrukkelijk zijn overeengekomen, is het Koper niet toegestaan om, binnen de termijn zoals in de Koopovereenkomst genoemd, het Verkochte of een deel daarvan te vervreemden.
- 21.2 Onder vervreemding wordt in dit artikel onder meer verstaan het vestigen van beperkte (genots-) rechten en/of overdracht in economische zin en verkrijgingen als gevolg van een verdeling van een gemeenschap.
- 21.3 Onder vervreemding wordt in het geval van rechtspersonen met een in aandelen verdeeld kapitaal verstaan de overdracht of andere overgang van aandelen, dan wel overgang van stemrecht op aandelen, het nemen van aandelen of het anderszins verkrijgen van de zeggenschap over de activiteiten van Koper door een of meer anderen, in de zin van het SER-Besluit Fusiegedragsregels 2000.
- 21.4 Verkoper kan schriftelijk toestemming verlenen voor gehele of gedeeltelijke vervreemding, voor zover onverkorte toepassing van deze bepaling zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard die niet in verhouding staat tot het belang dat met deze bepaling is gediend. Verkoper kan voorwaarden aan een verleende toestemming verbinden. Koper verzoekt de Verkoper schriftelijk en onder opgaaf van relevante informatie, waaronder in ieder geval de

naam van de beoogde rechtsopvolger(s), om toestemming.

Artikel 22
Hoofdelijkheid

Ingeval twee of meer natuurlijke personen of rechtspersonen Koper zijn, geldt het volgende:

- Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de Koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat Kopers elkaar bij deze onherroepelijke volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan uitvoering van deze Koopovereenkomst, waaronder maar niet uitsluitend begrepen aan de juridische levering van het Verkochte.
- Kopers zijn hoofdelijk verbonden voor alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 23
Archeologische vondsten

- 23.1 Als bij graafwerkzaamheden in het Verkochte zaken van monumentale of archeologische waarde in de zin van de Monumentenwet worden aangetroffen, wordt daarvan overeenkomstig het bepaalde in artikel 47 van de Monumentenwet, onverwijld melding gemaakt aan Verkoper. De burgemeester kan daarop de werkzaamheden in het gebied waarin deze zaken of omstandigheden zijn aangetroffen, met onmiddellijke ingang voor ten hoogste drie dagen stilleggen. De Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap heeft op grond van artikel 57 van de Monumentenwet de mogelijkheid om de werkzaamheden voor een langere termijn dan genoemd op te schorten.
- 23.2 Verkoper behoudt zich het eigendom van zaken van monumentale of archeologische waarde in de zin van de Monumentenwet voor, voor zover de wet zich daar niet tegen verzet. Koper wordt van dergelijke zaken of omstandigheden slechts als eigenaar beschouwd indien en voor zover hij overeenkomstig artikel 43 van de Monumentenwet kan aantonen daarvan eigenaar te zijn.
- 23.3 De kosten en schade ontstaan door het stilleggen van de werkzaamheden gedurende de eerste drie (3) dagen zullen, voor zover deze niet door de Staat worden vergoed, ieder voor de helft voor rekening komen van de Verkoper en de Koper tezamen. De kosten van het doen van onderzoek, opgraving en de overige werkzaamheden daartoe komen, voor zover deze niet door de Staat vergoed worden, voor rekening van de Verkoper.