

## **ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN ONROERENDE ZAKEN GEMEENTE TYNAARLO 2010**

### **I. DEFINITIES**

Naast de overigens in de Algemene Verkoopvoorwaarden opgenomen definities wordt - tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld - verstaan onder:

- "Algemene Verkoopvoorwaarden": de onderhavige "Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Gemeente Tynaarlo 2010";
- "Koopovereenkomst": de op schrift gestelde, tot levering verplichtende en door Partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop, waarop de van toepassing verklaarde bepalingen van deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn;
- "Verkochte": het door de Gemeente Verkochte registergoed;
- "Verkooptekening": de als bijlage bij de Koopovereenkomst behorende situatietekening waarop het Verkochte schetsmatig is weergegeven;
- "Gemeente": de publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Tynaarlo, kantoorhoudende Kornoeleplein 1, 9481 AW Vries, (postadres: Postbus 5, 9480 AA Vries);
- "Verkoper": de Gemeente;
- "Koper": de wederpartij van de Gemeente bij de Koopovereenkomst;
- "Partijen": Verkoper en Koper tezamen;
- "Akte van levering": de voor de overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte van levering;
- "Leveringsdatum": de datum waarop de akte van levering wordt ondertekend.

## II. TOEPASSELIJKHEID ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

### Artikel 1. Toepasselijkheid

1. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden behoren bij iedere overeenkomst tussen de Gemeente Tynaarlo en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.
2. Indien en voor zover de inhoud van de Algemene Verkoopvoorwaarden geheel of gedeeltelijk tegenstrijdig mocht zijn met hetgeen in de Koopovereenkomst is bepaald, prevaleert de tekst van de Koopovereenkomst.
3. Ten tijde van het opstellen van onderhavige Algemene Verkoopvoorwaarden is de Rijksoverheid voornemens een zgn. omgevingsvergunning in te voeren. Voorzover er na de invoering van nieuwe wetgeving een strijdigheid is met het bepaalde in de Algemene Verkoopvoorwaarden dan geldt het bepaalde in de nieuwe wetgeving.
4. Het bepaalde in hoofdstuk IV van de Algemene Verkoopvoorwaarden is enkel van toepassing indien het Verkochte blijkens de Koopovereenkomst bestemd is als bouwterrein.
5. Het bepaalde in hoofdstuk V van de Algemene Verkoopvoorwaarden is enkel van toepassing indien het Verkochte blijkens de Koopovereenkomst bestemd is als bouwterrein voor de realisatie van woningbouw.
6. Het bepaalde in hoofdstuk VI van de Algemene Verkoopvoorwaarden is enkel van toepassing indien het Verkochte blijkens de Koopovereenkomst bestemd is als bouwterrein voor de realisatie van een kantoor- of bedrijfsgebouw.

### **III. BEPALINGEN KOOPVEREENKOMST**

#### **Artikel 2. Kosten**

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering van de onroerende zaak, waaronder begrepen de kosten voor het opmaken van de notariële akte en van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de Koper.
2. Alle lopende baten en lasten komen voor rekening van de Koper met ingang van de datum van ondertekening van de notariële akte. Bij het passeren van de notariële akte zullen de lopende baten en lasten ten overstaan van de notaris tussen Partijen worden verrekend.

#### **Artikel 3. Betaling**

1. Betaling van de koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting en van de overige kosten, rechten en belastingen, vindt plaats via een in de Gemeente Tynaarlo gevestigde notaris, tenzij Koper voorkeur geeft aan een andere notaris. De betaling vindt plaats voorafgaand aan de ondertekening van de notariële akte, dan dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting, volgens factuur te zijn voldaan aan de Gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.
2. Indien de ondertekening van de notariële akte later plaats vindt dan binnen drie maanden na de ondertekening van de Koopovereenkomst is de Koper in verzuim en is Koper aan de Gemeente zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf de in de vorige zin genoemde uiterlijke datum van aktepassering tot aan de datum van levering, over de koopsom de wettelijke rente vermeerderd met een opslag van twee procent verschuldigd, exclusief omzetbelasting.

#### **Artikel 4. Juridische levering**

1. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende (kwalitatieve) rechten en aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersende erf. De eigendom van het Verkochte zal onvoorwaardelijk zijn en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook onderhevig zijn. Het Verkochte zal worden overgedragen vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle erfdienstbaarheden als dienende erf, kwalitatieve

verplichtingen, kettingbedingen, lasten en beperkingen, waaronder alle uit de situatie ter plaatse kenbare erfdienstbaarheden als dienende erf die door verjaring, herleving of bestemming zijn ontstaan en niet in de daartoe bestemde openbare registers zijn ingeschreven.

#### **Artikel 5. Feitelijke levering en risico-overgang**

1. De feitelijke levering van het Verkochte aan Koper vindt plaats op de Leveringsdatum in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van de Koopovereenkomst bevond, behoudens de eventueel door, in opdracht of met toestemming van de Gemeente aangebrachte wijzigingen.
2. Het Verkochte zal bij de feitelijke levering leeg en ontruimd zijn en vrij zijn van huur, pacht of ander gebruiksrecht en niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.
3. Het Verkochte komt vanaf de Leveringsdatum voor risico van Koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van dat moment overgaat op Koper.

#### **Artikel 6. Gebruik**

1. De Gemeente staat niet in voor de aanwezigheid van eigenschappen of de afwezigheid van gebreken die voor een ander gebruik dan de uit de Koopovereenkomst blijkende bestemming van het Verkochte noodzakelijk of gewenst zijn, welk afwijkend gebruik voor rekening en risico komt van Koper.
2. De eventuele vergunningen en ontheffingen die voor het door Koper beoogde gebruik van het Verkochte nodig mochten zijn, komen voor rekening van Koper. Het al dan niet afgeven daarvan komt voor risico van Koper.

#### **Artikel 7. Milieu**

1. Voor zover in de Koopovereenkomst niet anders is bepaald, is de Gemeente er niet mee bekend dat er, onder meer op grond van eigen deskundigheid, het gebezigde gebruik van het Verkochte of anderszins, feiten zijn die aanleiding geven om te veronderstellen dat het Verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging:
  - het blijkens de Koopovereenkomst bestemde gebruik van het Verkochte in de weg

staat of

- ingevolge de ten tijde van de totstandkoming van de Koopovereenkomst geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zal geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
2. Voor zover in de Koopovereenkomst niet anders is bepaald, is de Gemeente niet bekend met de aanwezigheid in het Verkochte van (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks.
  3. Onder verontreiniging worden uitdrukkelijk niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen en/of struiken. Het al dan niet aanwezig zijn daarvan komt voor rekening en risico van Koper.

#### **Artikel 8. Begrenzing, over- en ondermaat**

1. De situering en de begrenzing van het Verkochte zal door de Gemeente worden aangegeven. Op verzoek van Koper zullen de nieuwe grenzen door de Gemeente in het terrein worden uitgezet en aan de Koper worden aangewezen. De verantwoordelijkheid voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de Koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening zijn. De juiste oppervlakte en begrenzing van het Verkochte zal worden vastgesteld na ambtshalve uitmeting door het Kadaster.
2. Verschil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster, en de grootte zoals die door de Gemeente in de Koopovereenkomst is aangegeven, wordt niet verrekend, tenzij deze afwijking meer dan vijf procent van de in de Koopovereenkomst genoemde oppervlakte beslaat en het te verrekenen bedrag minimaal € 1.000,00 exclusief omzetbelasting bedraagt, in welk geval verrekening plaatsvindt over de totale oppervlakte. De verrekening ten gunste van de Koper zal enkel geschieden indien Koper daarom binnen drie maanden, nadat de Koper door het Kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting, schriftelijk verzoekt.

#### **Artikel 9. Watergang**

1. Indien en voor zover het Verkochte grenst aan een watergang van de Gemeente, het waterschap of een andere publiekrechtelijke rechtspersoon, is Koper - onverminderd zijn eventuele overige verplichtingen bij of krachtens de wet - jegens de eigenaar van de

watergang verplicht:

- a. de helft van de watergang over de gehele lengte langs het Verkochte, doch niet breder zijnd dan een strook van twee meter vanaf de waterkant, in goede staat te onderhouden, te ontdoen van de diverse beplantingen en gewassen, alsmede het vuil op de kant te halen;
- b. ervoor zorg te dragen dat een schone en onbelemmerde strook ter breedte van ten minste vijftig centimeter op het Verkochte langs de waterkant aanwezig blijft;
- c. zich te onthouden van het verbreden, versmallen of dempen van de watergang, het plaatsen van iets in de watergang, het werpen in de watergang van (tuin)afval, en dergelijke;
- d. zich te onthouden van het aanbrengen en/of houden van bomen, werken, hakhout of struikgewas op een strook grond op het Verkochte ter breedte van één meter langs de waterkant.

#### **Artikel 10. Nutsvoorzieningen**

1. Koper is verplicht te dulden, zonder daarvoor recht te hebben op een vergoeding, dat al hetgeen naar het oordeel van de Gemeente ten behoeve van openbare- en/of nutsvoorzieningen noodzakelijk is, wordt aangebracht, onderhouden, gecontroleerd, uitgebreid, gerepareerd, vervangen, verwijderd en/of vernieuwd, op, in, aan of boven het Verkochte (waaronder voor de toepassing van deze bepaling zowel de grond als de daarop te realiseren bebouwing wordt verstaan). Hieronder zijn onder meer maar niet uitsluitend begrepen: palen, kabels, draden, leidingen, isolatoren, (riool)putten, cai-, gas-, of elektrakasten, rozetten, aanduidings- en straatnaambordjes, riolering, straatkolken en pijpleidingen, bestemd voor de openbare doeleinden, alsook alle andere tot een centrale antenne-inrichting behorende voorzieningen.

Alvorens over te gaan tot uitvoering van de hiervoor bedoelde voorzieningen en werkzaamheden, wordt eerst overlegd met Koper omtrent de plaats en de wijze van de uitvoering. Koper is verplicht al hetgeen aldus is aangebracht niet te verwijderen of te beschadigen.

2. Alle schade aan het Verkochte welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, onderhouden, controleren, uitbreiden, repareren, vervangen, verwijderen en/of vernieuwen van de hiervoor in lid 1 bedoelde voorzieningen, dient op kosten van de Gemeente of het nutsbedrijf (in de zin van de aanbieder van bovengenoemde

voorzieningen) dat de betreffende voorziening heeft aangebracht, te worden hersteld of aan Koper worden vergoed.

3. De Koper is verplicht de grond welke is gelegen vijftig centimeter ter linker en ter rechter zijde van de in lid 1 bedoelde voorzieningen onbebouwd te laten, daarin niet te graven of bomen of struiken te planten. Koper is voorts verplicht zich te onthouden van het oprichten van bouwwerken, het aanbrengen van gesloten verhardingen, het verrichten van ontgrondingen, plaatsen van bomen of planten van diepwortelende struiken boven en nabij de hiervoor in lid 1 bedoelde voorzieningen, dan wel het verrichten van die werkzaamheden, die daarvoor schadelijk kunnen zijn. Koper is jegens de Gemeente of het nutsbedrijf dat de betreffende voorziening heeft aangebracht aansprakelijk voor schade aan voorzieningen, welke door zijn toedoen zijn ontstaan of door zijn nalaten zijn veroorzaakt.
4. Koper is op het eerste daartoe strekkende verzoek van de Gemeente verplicht, zonder daarvoor recht te hebben op een vergoeding, om mee te werken aan de vestiging van door de Gemeente nodig geachte rechten van opstal, voor zover deze rechten ertoe strekken dat de eigendom van één of meer van de hiervoor in lid 1 bedoelde voorzieningen zal toekomen aan de Gemeente of een nutsbedrijf. De kosten van vestiging zijn voor rekening van de Gemeente of het nutsbedrijf.

#### **Artikel 11. Erfafscheiding**

Koper is gehouden het Verkochte behoorlijk af te scheiden van de aangrenzende gemeentegrond c.q. openbare weg middels het plaatsen en het op behoorlijke wijze in stand houden van een deugdelijke en niet-ontsierende terreinafscheiding op het Verkochte. De kosten daarvan zijn geheel voor rekening van de koper.

#### **Artikel 12. Erfdienstbaarheid beschoeiing**

Indien en voor zover de grens tussen het Verkochte en een perceel van de Gemeente is of wordt voorzien van een beschoeiing, is deze eigendom van de Gemeente, zodat de grens tussen beide percelen niet in het midden van de beschoeiing ligt maar aan de zijde van het Verkochte daarvan. In dit geval zal bij de Akte van levering ten laste van het Verkochte als dienende erf en ten behoeve van het perceel van de Gemeente als heersende erf een erfdienstbaarheid worden gevestigd, inhoudende dat de eigenaar van het dienende erf moet dulden dat de verankering en bedrading van de beschoeiing op, boven of onder het

dienende erf wordt aangebracht, in stand gehouden, onderhouden en vernieuwd en zich zal onthouden van handelingen die schadelijk kunnen zijn voor de beschoeiing, verankering en bedrading. Het aanbrengen, onderhouden en vernieuwen zal op de voor het dienende erf minst bezwaarlijke wijze moeten geschieden. De eigenaar van het dienende erf heeft geen recht op een retributie. Schade aan het dienende erf, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, onderhouden en vernieuwen van de beschoeiing, de verankering en bedrading dient door de eigenaar van het heersende erf te worden hersteld.

### **Artikel 13. Niet-overdraagbaarheid**

1. De overdraagbaarheid van de uit de Koopovereenkomst voortvloeiende rechtsverhouding(en) en (vorderings)rechten is uitgesloten. Partijen zijn zonder elkaars medewerking dan ook niet bevoegd om een rechtsverhouding en/of (vorderings)rechten uit de Koopovereenkomst te vervreemden of te bezwaren, of daartoe strekkende overeenkomsten aan te gaan.
2. Indien de Gemeente de in lid 1 van dit artikel bedoelde medewerking verleent aan:
  - a. overdracht door Koper van haar rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst aan een derde door middel van contractsoverneming of;
  - b. aanwijzing door Koper van een nader te noemen volmachtgever in naam van wie hij de Koopovereenkomst is aangegaan;blijft Koper hoofdelijk verbonden jegens de Gemeente voor alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen zolang deze niet zijn nagekomen door de sub a. en b. bedoelde derde of volmachtgever.
3. Indien de Gemeente de in lid 1 van dit artikel bedoelde medewerking verleent, is de Gemeente slechts gebonden aan de in lid 2 van dit artikel bedoelde overdracht of aanwijzing, indien deze schriftelijk is vastgelegd overeenkomstig de door de Gemeente gestelde voorwaarden.

### **Artikel 14. Informatie- en onderzoeksplicht**

De Gemeente staat er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar de feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.



**Artikel 15. Hoofdelijkheid**

Ingeval Koper bestaat uit twee of meer personen, is ieder van hen hoofdelijk verbonden voor de uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen en kunnen zij slechts gezamenlijk de voor hen uit de Koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen.

**Artikel 16. Ontbindende voorwaarden**

1. De Gemeente heeft het recht om de Koopovereenkomst voorafgaand aan de Leveringsdatum, en zonder dat een ingebrekestelling of een rechterlijke tussenkomst is vereist, te ontbinden indien zich tenminste één van de volgende gevallen voordoet:
  - a. verlening aan Koper van (voorlopige) surséance van betaling of aanvraag daartoe;
  - b. Koper wordt in staat van faillissement verklaard, dan wel hiertoe wordt een aanvraag of een eigen aangifte gedaan;
  - c. ten aanzien van Koper wordt de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen of een vergelijkbare regeling van toepassing;
  - d. Koper is een rechtspersoon en ten aanzien van hem wordt een besluit tot liquidatie en/of ontbinding dan wel tot het aangaan van een (juridische) fusie of splitsing genomen;
  - e. op één of meerdere goederen van Koper wordt executoriaal beslag gelegd;
  - f. op één of meerdere goederen van Koper wordt conservatoir beslag gelegd en dit beslag wordt niet binnen dertig dagen opgeheven;
  - g. Koper verliest op andere wijze het vrije beheer en/of de beschikking over een substantieel deel van zijn vermogen;
  - h. er is aanleiding om te veronderstellen dat het Verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging het blijkens de Koopovereenkomst bestemde gebruik van het Verkochte in de weg staat of ingevolge de ten tijde van de totstandkoming van de Koopovereenkomst geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zal geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.

Een beroep op een bovengenoemde ontbindende voorwaarde moet geschieden schriftelijk, per post of per telefaxbericht gericht aan Koper, en tevens gericht aan de Notaris indien de Koopovereenkomst reeds ter behandeling is aangeboden aan de Notaris, en dient uiterlijk voorafgaand aan het verstrijken van de voor de ontbindende

voorwaarde opgenomen termijn door Koper of de Notaris te zijn ontvangen.

2. Ingeval de Koopovereenkomst door een beroep op een hiervoor in lid 1 bedoelde ontbindende voorwaarde wordt ontbonden, is geen der Partijen jegens de ander verplicht tot betaling van enige vergoeding, schade of boete.

#### **Artikel 17. Boetebeding**

1. Voor iedere toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de Koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde of zijnde deel van deze Algemene Verkoopvoorwaarden, verbeurt de Koper (waaronder tevens te verstaan iedere opvolgende rechthebbende van het Verkochte of een beperkt recht daarop), na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door Koper binnen in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van dertig procent van de koopsom, vermeerderd met een bedrag van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) voor iedere dag dat Koper - na in gebreke te zijn gesteld met inachtneming van een termijn van acht dagen - in verzuim is.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de Gemeente het recht schadevergoeding, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit de Koopovereenkomst en de toepasselijke bepalingen van de Algemene Verkoopvoorwaarden voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen. Een uit hoofde van dit artikel verschuldigde of betaalde boete strekt niet in mindering op een eventueel aan de Gemeente verschuldigde schadevergoeding.
3. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing indien op de betreffende niet-nakoming een afzonderlijke boete is gesteld. In dat geval is die afzonderlijke boeteregeling van toepassing. Het gestelde in artikel 3 lid 2 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden wordt niet beschouwd als een afzonderlijke boete.

#### **Artikel 18. Kwalitatieve verplichting en kettingbeding**

1. De Gemeente en de Koper zijn overeengekomen dat de verplichtingen bedoeld in artikelen 10 en 13, als kwalitatieve verplichtingen zullen rusten op het Verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de grond of gedeelte daarvan onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, alsook dat degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de grond zullen verkrijgen van rechtswege mede gebonden zullen

zijn. Voormeld kwalitatief beding zal worden gevestigd in de notariële akte van levering en worden ingeschreven in de openbare registers.

2. Het bepaalde in de artikelen 11, 17, 18, en, indien op grond van de Algemene Verkoopvoorwaarden en de Koopovereenkomst van toepassing, 9, 12, 27 en 34, moeten bij elke levering van het Verkochte of een gedeelte daarvan, alsook bij de verlening van beperkte genotsrechten daarop, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde worden opgelegd, ten behoeve van de Gemeente worden bedongen bij wijze van derdenbeding dat namens de Gemeente moet worden aangenomen in de desbetreffende akte, waarin die bepalingen woordelijk dienen te worden opgenomen.
3. Voor zover de in lid 1 genoemde bepaling niet als kwalitatieve verplichting kan gelden zal deze als kettingbeding conform het bepaalde in lid 2 worden opgelegd. En voor zover een van de in lid 2 genoemde bepalingen niet als kettingbeding kan worden opgelegd zal deze conform het bepaalde in lid 1 als kwalitatieve verplichting gelden.

#### **Artikel 19. Geschillen**

Tenzij Partijen anders overeenkomen, zullen alle geschillen die ontstaan naar aanleiding van de Koopovereenkomst en de Algemene Verkoopvoorwaarden, van welke aard en omvang dan ook, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

#### **Artikel 20. Rechtskeuze**

De Koopovereenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.

#### **IV. AANVULLENDE BEPALINGEN VOOR BOUWTERREIN**

##### **Artikel 21. Toepasselijkheid**

Het bepaalde in hoofdstuk IV van de Algemene Verkoopvoorwaarden is enkel van toepassing indien het Verkochte blijkens de Koopovereenkomst bestemd is als bouwterrein, bestemd zijnde om te worden bebouwd met één of meer opstallen.

##### **Artikel 22. Bouwrijp**

1. Het Verkochte zal uiterlijk op de Leveringsdatum in opdracht en voor rekening van de Gemeente bouwrijp zijn gemaakt. Onder bouwrijp maken wordt verstaan:
  - a. het Verkochte (de grond) is, voorzover mogelijk met de in het terrein aanwezige grondsoort, op hoogte gebracht en geëgaliseerd. Peil van de afgewerkte grond is nader te bepalen door de Gemeente;
  - b. ontdaan van opstallen, bomen, struiken, houtopstanden en funderingsresten en waarvan de direct aangrenzende openbare gebieden geschikt zijn voor de aanleg van hoofdleidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen;
  - c. met aansluitmogelijkheden ten behoeve van afvoer van hemelwater en vuil water, zulks onder de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van Koper;
  - d. die ten minste aan één zijde bereikbaar is vanaf het openbare gebied.
2. De nutsvoorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Het bepaalde in artikel 26 is van toepassing.

##### **Artikel 23. Bodem**

De in artikel 7 opgenomen verklaringen van de Gemeente zijn gebaseerd op het resultaat van een oriënterend onderzoek, zo nodig gevolgd door een nader onderzoek (overeenkomstig de opzet zoals aangegeven in de NEN 5740 respectievelijk NEN 5725 van het Nederlands Normalisatie-instituut) naar de aanwezigheid in het Verkochte van voor het milieu of de volksgezondheid schadelijke stoffen. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een voor Koper ter inzage liggend rapport, waarvan de raadpleging onder de onderzoeksplicht van Koper valt.

#### **Artikel 24. Bebouwing**

1. Koper is jegens de Gemeente verplicht om er voor zorg te dragen dat binnen zes maanden na de Leveringsdatum wordt aangevangen met de feitelijke realisatie van de bebouwing op het Verkochte, overeenkomstig de uit de Koopovereenkomst blijken bestemming. Onder het aanvangen van de realisatie van de bouw wordt niet verstaan het verrichten van werkzaamheden aan de grond (ongeacht of deze plaatsvinden met het oog op de bebouwing). Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om op schriftelijk verzoek van Koper wegens bijzondere omstandigheden de in dit artikel bedoelde termijn te verlengen.
2. Indien Koper de in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichting niet of niet tijdig nakomt, heeft de Gemeente het recht om jegens Koper een Koopoptie uit te oefenen, inhoudende dat er - op de eerste ondubbelzinnig daartoe strekkende schriftelijke mededeling van de Gemeente - een (terug)koopovereenkomst tot stand komt tussen Partijen met betrekking tot het Verkochte. De koopprijs zal gelijk zijn aan negentig procent (90%) van de door Koper aan de Gemeente betaalde Koopprijs exclusief de daarover destijds verschuldigde omzetbelasting, betaalde rentes en overige vergoedingen. Ingeval ter zake van de (terug)levering van het Verkochte omzetbelasting is verschuldigd, zal de (terug)koopprijs daarmee worden vermeerderd. De akte van (terug)levering zal worden ondertekend binnen twee maanden na de hiervoor bedoelde schriftelijke mededeling van de Gemeente aan Koper. De kosten van de (terug)levering zijn voor rekening van Koper. Koper is verplicht het Verkochte (terug) te leveren in volle, vrije en onbelaste eigendom, vrij van rechten van hypotheek, beslagen en retentierechten. Koper is verplicht om voor zijn rekening zorg te dragen voor herstel van het Verkochte in de staat waarin het zich op de Leveringsdatum bevond, binnen een door de Gemeente te stellen redelijke termijn. Het recht van de Gemeente om de Koopoptie uit te oefenen, vervalt zodra de feitelijke realisatie van de bebouwing is voltooid. Koper heeft bij uitoefening van de Koopoptie jegens de Gemeente naast de betaling van de hiervoor bedoelde koopprijs geen enkel recht op (schade)vergoedingen van welke aard dan ook, met uitzondering evenwel van een recht op vergoeding van de waarde van de ten tijde van de uitoefening van de Koopoptie reeds aangebrachte bebouwing indien en voor zover de Gemeente geen aanspraak maakt op verwijdering daarvan in het kader van de verplichting van Koper om het Verkochte terug te brengen in de staat waarin het zich op de Leveringsdatum bevond.
3. Zolang de feitelijke realisatie van de bebouwing op het Verkochte niet is voltooid en

gereed is voor de ingebruikname conform de bestemming Koopovereenkomst is Koper niet bevoegd om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente het Verkochte geheel of gedeeltelijk over te dragen of een beperkt recht daarop te vestigen. Hieronder valt niet de vestiging van het recht van hypotheek en een vervreemding in de zin van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

4. Ingeval van niet-nakoming van het bepaalde in lid 3 van dit artikel is Koper, waaronder tevens te verstaan iedere opvolgende rechthebbende van het Verkochte of een beperkt recht daarop, aan de Gemeente een onmiddellijk en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist een opeisbare boete verschuldigd ter grootte van de waarde van het Verkochte ten tijde van de niet-nakoming, evenwel met een minimum van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00). Onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en vergoeding van kosten, schade en interesten te vorderen.

#### **Artikel 25. Opruimen afval en herstel schade gemeente-eigendommen.**

1. De Koper is verplicht op zijn kosten:
  - a. gevaarlijke afvalstoffen, die tijdens de bouwperiode ontstaan gescheiden van andere afvalstoffen in te zamelen en op te slaan in speciaal daarvoor bestemde afsluitbare containers;
  - b. deze gevaarlijke afvalstoffen te doen afvoeren conform het bepaalde in de artikelen 10.30, 10.31 en 10.32 van de Wet milieubeheer of een daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling;
  - c. afvalstoffen zoals hout, ijzer, karton, papier en folie op zodanige wijze af te voeren, dat hergebruik maximaal mogelijk is en voor de niet herbruikbare partijen afvoer te realiseren conform de Provinciale Milieuverordening (PMV).
2. De Koper is verplicht onmiddellijk na de voltooiing van elk bouwobject en in geval van woningbouw vóór de eerste bewoning van elke woning op zijn kosten zorg te dragen voor het verwijderen van het eventueel op het aangrenzende gemeente-eigendom aanwezige, bij de bouw niet gebruikte bouwmaterialen en de gebruikte hulpmiddelen, van de bouw afkomstige afval van materialen, alsmede voor het herstellen van alle in verband met de bouw aan gemeente-eigendommen aangebrachte schade.
3. Bij gebreke van nakoming van het bepaalde in de leden 1 en 2 zal één en ander door de Gemeente op kosten van de Koper geschieden.
4. Gelijktijdig met de betaling van de koopsom dient door de Koper aan de Gemeente

ter nakoming van het gestelde in de leden 1 en 2 een waarborgsom, ter grootte zoals in de gelijktijdig met de Koopovereenkomst te sluiten nadere overeenkomst terzake gebruik van gemeentegrond is aangegeven, te worden betaald of een bankgarantie tot hetzelfde bedrag te worden afgegeven. De waarborgsom zal na het gereedkomen van het(de) bouwobject(en) -op verzoek van de Koper en onder aftrek van het eventuele schadebedrag- worden terugbetaald. Over de periode dat de waarborgsom bij de Gemeente is gestort wordt rente vergoed tegen een percentage dat gelijk is aan het gemiddeld percentage van de creditrente in rekening-courant van de NV Bank voor Nederlandse Gemeenten voor die periode.

#### **Artikel 26. Aansluiting op nutsvoorzieningen.**

1. Alle kosten voortvloeiende uit het verkrijgen, hebben, houden en onderhouden van aansluitingen op openbare nutsvoorzieningen, hoe ook genaamd, alsmede de kosten van aansluitingen op de Centrale Antenne inrichting (C.A.I.), zijn voor rekening van de Koper.
2. Koper is verplicht het (de) te bebouwen perce(e)l(en) op zijn kosten aan te sluiten op het Gemeentelijke rioolstelsel, zulks uiterlijk bij het gereedkomen van de bebouwing. Door de Gemeente zal worden zorggedragen voor de aanleg van het gedeelte van iedere aansluiting vanaf het rioolstelsel in de weg tot aan de grens van het Verkochte. Eveneens voor rekening van de Koper komen de kosten van wijzigingen die moeten worden aangebracht in het gedeelte van de aansluitingen dat voor rekening van de Gemeente komt.

#### **Artikel 27. Aanleg in-/uitrit**

Koper is verplicht op eigen terrein op zijn kosten (een) verharde in-/uitrit(ten) te maken, te hebben en in goede staat te houden op/in/bij het te bebouwen Verkochte. Indien de plaats van de in-/uitrit(ten) en de afmeting niet zijn omschreven in het betreffende bestemmingsplan en/of het beeldkwaliteitplan, dan kan de Gemeente daar terzake schriftelijk nadere voorwaarden aan stellen. Het gedeelte van de in-/uitrit(ten) tussen de perceelsgrens en de wegverharding wordt door de Gemeente aangelegd. Indien ter plaatse van deze in-/uitrit een lichtmast en/of een straatkolk en/of een watergang aanwezig is, dan komen de kosten van de verplaatsing daarvan en/of de aanleg van een duiker voor rekening van Koper.

## V. AANVULLENDE BEPALINGEN VOOR BOUWTERREIN BESTEMD VOOR WONINGBOUW

### **Artikel 28. Toepasselijkheid**

Het bepaalde in dit hoofdstuk V van de Algemene Verkoopvoorwaarden is enkel van toepassing indien het Verkochte blijkens de Koopovereenkomst bestemd is als bouwterrein ten behoeve van de realisatie van woningbouw.

### **Artikel 29. Termijn bebouwing**

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 24 geldt voor de realisatie van woningbouw voorts het in dit artikel 29 bepaalde.
2. Koper zal zich inspannen om binnen twee maanden na de Leveringsdatum een bouwvergunning aan te vragen welke voldoet aan de daaraan gestelde eisen en is verplicht om binnen zes maanden na de Leveringsdatum met de bouw –waaronder niet is begrepen het grondwerk- aan te vangen, de bouw regelmatig te vervolgen en overeenkomstig de bouwvergunning te voltooien.
3. Koper is verplicht om er voor zorg te dragen dat de feitelijke realisatie van de bebouwing op het Verkochte is voltooid, waaronder te verstaan dat deze gereed is om als woning in gebruik te worden genomen, binnen achttien maanden nadat daarmee is aangevangen.
4. Burgemeester en wethouders van de Gemeente zijn bevoegd om op schriftelijk verzoek van Koper wegens bijzondere omstandigheden de in lid 1 en 2 bedoelde termijnen te verlengen.

### **Artikel 30. Zelfbewoning**

1. Koper is verplicht om het Verkochte onmiddellijk na de voltooiing in gebruik te nemen, waaronder te verstaan het feitelijk bewonen van het Verkochte door Koper en de leden van zijn gezin.
2. Zolang Koper blijkens inschrijving in de Gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens nog geen twee jaren aaneengesloten het Verkochte heeft bewoond, is Koper niet bevoegd om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente het Verkochte geheel of gedeeltelijk over te dragen, een beperkt recht daarop te vestigen, te verhuren of anderszins aan derden in gebruik te geven. Hieronder valt niet de vestiging van het recht van hypotheek en een vervreemding in de zin van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek. Een verzoek aan de Gemeente om



toestemming dient aangetekend en schriftelijk te worden ingediend en voorzien zijn van een deugdelijke, met relevante bewijsstukken, onderbouwing.

3. Ingeval van niet-nakoming van het bepaalde in lid 1 en 2 van dit artikel is Koper aan de Gemeente een onmiddellijk en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkoms is vereist een opeisbare boete verschuldigd ter grootte van dertig procent van de koopsom van het Verkochte.
4. De Gemeente zal de in lid 2 van dit artikel bedoelde toestemming op een daartoe strekkend verzoek in ieder geval verlenen indien:
  - a. Koper en/of diens partner is overleden;
  - b. het huwelijk of geregistreerd partnerschap van Koper is ontbonden, mits dit huwelijk of geregistreerd partnerschap reeds bestond op de Leveringsdatum;
  - c. de werkring van Koper verandert en op grond daarvan een verhuizing van Koper redelijkerwijs noodzakelijk is.
5. Burgemeester en wethouders kunnen voorts toestemming verlenen op grond van gebleken hardheid, welke buiten verhouding staat tot het te dienen algemeen belang en zou leiden tot een schrijnende onbillijkheid.

### **Artikel 31. Projectmatige/complexgewijze woningbouw**

1. Het bepaalde in onderhavige artikel 31 is enkel van toepassing bij projectmatige (complexgewijze) woningbouw.
2. Indien de Gemeente zorg draagt voor het bouw- en/of woonrijp maken zal zij dat doen in overeenstemming met de voortgang van de bebouwing. Teneinde de Gemeente tot één en ander in staat te stellen, zal de Koper in overleg met de Gemeente een gedetailleerd opleveringsschema van de woningen opstellen.
3. De Koper mag afzonderlijke bouwkvavels slechts doorverkopen aan gegadigden voor de te bouwen woningen die door de Koper zijn aangewezen op basis en in volgorde van de door de Gemeente vastgestelde, de Koper bekende toewijzingscriteria, geldend op de datum van het tekenen van de overeenkomst.
4. De Gemeente zal meewerken aan een rechtstreekse eigendomsoverdracht van de grond aan de gegadigden voor de koopwoningen (hierna te noemen: verkrijgers), die door de Koper zijn aangewezen met inachtneming van het bepaalde in lid 3.  
In afwijking van het in artikel 3 lid 2 gestelde vindt ondertekening van de Akte van levering niet eerder plaats dan de bouwvergunning wordt verleend en niet later dan het

tijdstip van het gereedkomen van de woningen, zo nodig op naam van de Koper indien alsdan (nog) geen gegadigde(n) voor de betreffende woning(en) bekend is (zijn).

5. De in lid 4 bedoelde medewerking van de Gemeente zal alleen plaatsvinden indien:
  - a. de verkrijgers, als rechtsopvolgers van de Koper, blijkens de Akte van levering binding aan de in deze Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing verklaarde artikelen, waaronder artikel 29 aanvaarden;
  - b. de eigendomsoverdracht geschiedt ter uitvoering van de tussen de Koper en de verkrijgers gesloten koop-/aannemingsovereenkomsten met betrekking tot de koopwoningen c.a. waarvan de omschrijving en detailtekeningen door de Gemeente zijn goedgekeurd;
  - c. de totale koopsom als bedoeld in artikel 3 is betaald.
6. De Koper zal de door hem op de grond te bouwen koopwoningen c.a. met de telkens daarbij behorende bouwkavels aan de gegadigden verkopen tegen koopsommen vrij op naam, die de door burgemeester en wethouders goed te keuren maximale verkoopsommen vrij op naam niet zullen overschrijden.

In geval van vertraging van de start van de bouw als gevolg van publiekrechtelijke belemmeringen, mogen de aanneemsommen en de bijkomende kosten - overeenkomstig de CBS-prijsindexcijfers voor nieuwbouwwoningen- worden verhoogd, zulks gerekend vanaf de in de Koopovereenkomst genoemde 'peildatum bouwkosten' tot twee maanden vóór het tijdstip van de start van de bouw.
7. Het in lid 6 bepaalde ten aanzien van de vastgestelde verkoopsommen is van overeenkomstige toepassing op de huursommen van de door de Koper te bouwen huurwoningen c.a.

## **VI. AANVULLENDE BEPALINGEN VOOR BOUWTERREIN BESTEMD VOOR KANTOOR-/BEDRIJFSGEBOUW**

### **Artikel 32. Toepasselijkheid**

Het bepaalde in hoofdstuk VI van de Algemene Verkoopvoorwaarden is enkel van toepassing indien het Verkochte blijkt de Koopovereenkomst bestemd is als bouwterrein voor de realisatie van een kantoorgebouw en/of bedrijfsgebouw.

### **Artikel 33. Termijn bebouwing**

1. Koper is verplicht binnen twee jaar na de Leveringsdatum op het Verkochte bedrijfsbebouwing overeenkomstig de eisen van de daarvoor verleende, of nog te verlenen, bouwvergunning voor gebruik gereed te hebben. Burgemeester en wethouders van de Gemeente zijn bevoegd om op schriftelijk verzoek van Koper wegens bijzondere omstandigheden de in dit artikel bedoelde termijn te verlengen;
2. Binnen twee jaar na de bouwkundige gereedmelding van de op het Verkochte te stichten bebouwing, mag de Koper het gekochte niet zonder toestemming van de Gemeente geheel of gedeeltelijk vervreemden of met zakelijke rechten bezwaren, zulks met uitzondering van het recht van Koper op het Verkochte een eerste hypotheek onder normale voorwaarden en bedingen te vestigen. De Gemeente kan aan deze toestemming nadere voorwaarden en bepalingen verbinden, onder meer van financiële aard;
3. Indien Koper niet binnen de in lid 1 genoemde termijn, of indien uitvoering is gegeven aan de tweede zin van het bepaalde in lid 1, niet binnen de door burgemeester en wethouders vastgestelde termijn op het gekochte perceel de bedrijfsbebouwing gereed heeft, is de Koopovereenkomst van rechtswege ontbonden en is de Koper verplicht het Verkochte, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, in de dezelfde staat als waarin deze door de Gemeente aan de Koper is geleverd, binnen drie maanden terug te leveren aan de Gemeente. De koopsom van de teruglevering bedraagt negentig procent van de door Koper aan de Gemeente voor het Verkochte betaalde koopsom en voorts onder aftrek van alle door de Gemeente in verband hiermee gemaakte en nog te maken schade, kosten en interesten.
4. Koper verklaart de op het Verkochte te realiseren bouwwerken uitsluitend aan te wenden voor een gebruik, passend binnen de ter plaatse geldende publiekrechtelijke

regelingen. Het in dit artikel bepaalde zal – voor zover het betreft het Verkochte met de daarop te realiseren bouwwerken – bij elke vervreemding of vestiging van een zakelijk genotsrecht dan wel elke verlening van een persoonlijk gebruiksrecht moeten worden overeengekomen en aan de verkrijger c.q. gebruiker worden opgelegd ten behoeve van de Gemeente Tynaarlo.

#### **Artikel 34. Terreininrichting**

1. Bij de bouwaanvraag dient een terreininrichtingsplan te worden overgelegd. Dit plan is onderworpen aan de goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders. Koper verplicht zich de terreininrichting conform het goedgekeurde plan uit te voeren en in stand te houden.
2. Koper moet op eigen terrein zorgdragen voor de aanleg van deugdelijke verharding zodat voldoende ruimte ontstaat voor het parkeren, laden, lossen en manoeuvreren van alle voertuigen van door de op de kavel te vestigen bedrijven aangetrokken bezoekers, alsmede van alle bij het bedrijf / de bedrijven zelf behorende voertuigen, één en ander ten genoegen van het college van burgemeester en wethouders en aan te tonen in het in lid 1 bedoelde inrichtingsplan.
3. Het niet te bebouwen of te verhardende gedeelte van het Verkochte zal door Koper, te allen tijde in ordelijke staat moeten worden gehouden.
4. Het is de Koper verboden om op het Verkochte zaken, van welke aard dan ook, zichtbaar vanaf de openbare weg op te slaan en te houden, tenzij deze zijn voorzien van een deugdelijke afscherming.

- - -