

Hierbij treft u aan de **Algemene verkoopvoorwaarden bouwkavels Helmond 2011**. Als u met de gemeente een koopovereenkomst sluit met betrekking tot een bouwkevel, dan zijn de bepalingen van deze algemene verkoopvoorwaarden op die overeenkomst van toepassing. Voor u is het van belang om voorafgaand aan het tekenen van de koopovereenkomst na te gaan of u met deze algemene verkoopvoorwaarden kunt instemmen.

De koopovereenkomst is de overeenkomst waarin de met u te sluiten transactie staat omschreven. In de koopovereenkomst vindt u altijd **kernbedingen** en soms **bijzondere verkoopvoorwaarden**. **Kernbedingen** zijn bepalingen die de kern van de koopovereenkomst raken en zonder welke de koopovereenkomst niet tot stand zou kunnen komen. Te denken valt aan bedingen met betrekking tot de namen van de koper (u) en de verkoper (de gemeente), wat er verkocht wordt (een bepaalde bouwkevel), wie welke prestatie levert (de gemeente levert de bouwkevel en de koper betaald de koopsom) en waarvoor het verkochte is bestemd (de bouw van een bepaald soort woning). **Bijzondere verkoopvoorwaarden** zijn in de koopovereenkomst opgenomen bepalingen die geen kernbedingen zijn. Voorbeelden van bijzondere verkoopvoorwaarden een optieregeling en een bepaling over op de te verkopen bouwkevel rustende rechten van anderen, zoals een recht van overpad.

De koopovereenkomst zal u ter ondertekening worden aangeboden **onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring**. Dit betekent dat nadat de koopovereenkomst door u is ondertekend, deze ter besluitvorming aan het college van burgemeester en wethouders zal worden voorgelegd. Indien het college van burgemeester en wethouders het besluit tot verkoop heeft genomen zal de koopovereenkomst worden ondertekend en verkrijgt deze rechtskracht. Op basis van de getekende koopovereenkomst zal de notariële akte door de daarvoor aangewezen notaris opgesteld worden. Na de ondertekening van de koopovereenkomst zijn zowel de verkoper als de koper gehouden alle medewerking te verlenen aan het tot stand komen van de levering van de bouwkevel en de daarvoor benodigde notariële akte van levering.

Voor de duidelijkheid is in hoofdstuk I van deze algemene voorwaarden een aantal definities opgenomen waarin de gebruikte begrippen worden omschreven. Mocht u over deze algemene verkoopvoorwaarden nog vragen hebben dan kunt u telefonisch contact opnemen met het team Transacties en Beheer van de afdeling Grondzaken van de gemeente, bereikbaar via het secretariaat van de afdeling op telefoonnummer 0492 - 587 595.

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN BOUWKAVELS HELMOND 2011

HOOFDSTUK 1	<u>GELDIGHEID EN DEFINITIES</u>	4
ARTIKEL 1.1	GELDIGHEID	4
ARTIKEL 1.2	DEFINITIES	4
HOOFDSTUK 2	<u>BEPALINGEN ALGEMEEN</u>	6
ARTIKEL 2.1	INWERKINGTREDING	6
ARTIKEL 2.2	TITEL	6
HOOFDSTUK 3	<u>VERKOOPBEPALINGEN</u>	6
ARTIKEL 3.1	AANBIEDING	6
ARTIKEL 3.2	TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST	6
ARTIKEL 3.3	BETALING KOOPSOM / LEVERING	7
ARTIKEL 3.4	KOSTEN, RECHTEN EN BELASTINGEN	7
ARTIKEL 3.5	STAAT VAN LEVERING	8
ARTIKEL 3.6	PERCEELSGRENZEN	8
ARTIKEL 3.7	OVER- EN ONDERMAAT	8
ARTIKEL 3.8	MILIEUKUNDIG ONDERZOEK	8
ARTIKEL 3.9	BOUWRIJPE STAAT / GEBRUIK	9
ARTIKEL 3.10	AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING VOOR DE ACTIVITEIT BOUWEN	10
ARTIKEL 3.11	BOUWPLICHT	10
ARTIKEL 3.12	BEWONINGSPLICHT	11
ARTIKEL 3.13	FAILLISSEMENT EN BESLAG	11
ARTIKEL 3.14	GEDOOGPLICHT	11
ARTIKEL 3.15	OPRICHTING EN INSTANDHOUDING ERFAFSCHIEDING	12
ARTIKEL 3.16	AANLEG EN INSTANDHOUDING PARKEERPLAATS	12
ARTIKEL 3.17	HOOFDELIJKHEID / GEMEENSCHAP	13
ARTIKEL 3.18	BOETEBEPALING	13
ARTIKEL 3.19	OVERDRACHT VAN RECHTEN	13
ARTIKEL 3.20	GESCHILLENREGELING	13
ARTIKEL 3.21	DUURZAAMHEID EN GPR GEBOUW	13
ARTIKEL 3.22	KETTINGBEDING	14
ARTIKEL 3.23	KWALITATIEVE VERPLICHTING	14

Hoofdstuk 1 Geldigheid en Definities

Artikel 1.1 Geldigheid

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere overeenkomst betreffende de koop van een bouwkevel door de koper van de gemeente Helmond, waarin deze voorwaarden uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en waarmee deze voorwaarden één onverbreekelijk geheel vormen.
2. Indien en voor zover noodzakelijk kan van deze algemene verkoopvoorwaarden in de koopovereenkomst worden afgeweken en/of kunnen nadere bepalingen in de overeenkomst worden opgenomen. Bij strijdigheid van bepalingen in deze verkoopvoorwaarden met bepalingen in de overeenkomst prevaleren die bepalingen in de overeenkomst boven die bepalingen in de verkoopvoorwaarden.
3. Deze algemene verkoopvoorwaarden gelden uitsluitend bij overeenkomsten tot koop van gemeentelijke bouwkevels. De voorwaarden gelden niet bij overeenkomsten tot bezwaring van gemeentelijke bouwkevels noch bij overeenkomsten tot vervreemding of bezwaring van andere gemeentelijke onroerende zaken.

Artikel 1.2 Definities

In deze algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

<i>Aanbieding:</i>	een door de gemeente aan de gegadigde gedaan aanbod tot het aangaan van een koopovereenkomst betreffende een bouwkevel
<i>(Concept)aanvraag:</i>	een conform de eisen ingediende (concept)aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen
<i>Algemene verkoopvoorwaarden:</i>	de voorliggende schriftelijke voorwaarden van de gemeente Helmond die bestemd zijn om te gelden bij een koopovereenkomst betreffende de verkoop door de gemeente van een bouwkevel
<i>Bezwaring:</i>	de bezwaring van het eigendomsrecht op de bouwkevel of een van dat eigendomsrecht afgeleid beperkt zakelijk recht met een beperkt zakelijk recht
<i>Bijzondere verkoopvoorwaarden:</i>	de verkoopvoorwaarden die geen algemene verkoopvoorwaarden zijn
<i>Bouwkevel:</i>	een nader omschreven perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een individuele woning voor eigen bewoning met bijbehorende aanhorigheden
<i>Burgemeester en wethouders:</i>	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond
<i>BW:</i>	Burgerlijk Wetboek
<i>Erfdienstbaarheid:</i>	een last, waarmee een onroerende zaak – het dienende erf – ten behoeve van een andere onroerende zaak – het heersende erf – is bezwaard
<i>Gegadigde:</i>	de natuurlijk(e) perso(n)en die in aanmerking wens(t)en te komen voor de koop van een bouwkevel volgens de daarvoor geldende uitgiftevoorwaarden

<i>Gemeente:</i>	de gemeente Helmond
<i>Ingebrekestelling:</i>	een aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting door middel van een schriftelijke mededeling waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld
<i>Kettingbeding:</i>	een bepaling die telkens wordt doorgegeven aan iedere opvolgende eigenaar van of rechthebbende tot de onroerende zaak, door deze bepalingen als eigen verplichtingen te aanvaarden evenals de verplichting om de desbetreffende bepalingen letterlijk op te nemen en deze weer door te geven met dezelfde verplichtingen
<i>Koop:</i>	de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een bouwka­vel te leveren en de koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen
<i>Koopovereenkomst:</i>	de op schrift gestelde en tot levering verplichtende overeenkomst van koop en verkoop, waarop deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn
<i>Koopsom:</i>	de overeengekomen prijs voor de bouwka­vel, zoals vermeld in de koopovereenkomst exclusief omzetbelasting
<i>Koper:</i>	de natuurlijk perso(o)n(en) die als zodanig vermeld staa(t)(n) in de koopovereenkomst
<i>Kwalitatieve verplichting:</i>	een bij de koopovereenkomst bedongen verplichting om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van een onroerende zaak, welke verplichting door inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers zal overgaan op iedere opvolgende eigenaar van of rechthebbende op die onroerende zaak
<i>Levering:</i>	De ondertekening door of namens partijen van de daartoe bestemde notariële akte gevolgd door de inschrijving daarvan in de openbare registers, waardoor de overdracht van de eigendom wordt bewerkstelligd
<i>Notariële akte:</i>	de voor de eigendomsoverdracht vereiste, door de notaris op schrift gestelde, akte van levering
<i>Omgevingsvergunning:</i>	een door het college van burgermeester en wethouders verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen
<i>Onroerende zaak:</i>	de bouwka­vel die het object van de koopovereenkomst vormt en de op die bouwka­vel te bouwen/gebouwde woning
<i>Partijen:</i>	de gemeente en de koper gezamenlijk
<i>Toewijzing:</i>	de toekenning aan de gegadigde van een bouwka­vel
<i>Vervreemding:</i>	juridische of economische eigendomsovergang, bezwaring met beperkte zakelijke rechten dan wel verhuur of pacht of anderszins in gebruik geven
<i>Woning:</i>	een gebouwde onroerende zaak die dient voor de huisvesting van een huishouden

Hoofdstuk 2 Bepalingen algemeen

Artikel 2.1 Inwerkingtreding

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn door burgemeester en wethouders vastgesteld op 1 maart 2011 en zijn inwerking getreden op 26 maart 2011.
2. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn niet van toepassing op de gevallen waarin vóór de in lid 1 van dit artikel vermelde datum van inwerkingtreding door burgemeester en wethouders reeds een aanbieding tot verkoop van de bouwkvavel is gedaan of overeenstemming over de verkoop van de bouwkvavel is bereikt.

Artikel 2.2 Titel

Deze algemene verkoopvoorwaarden dienen te worden aangehaald onder de titel "Algemene verkoopvoorwaarden bouwkvavels Helmond 2011".

Hoofdstuk 3 Verkoopbepalingen

Artikel 3.1 Aanbieding

1. De aanbieding geschiedt schriftelijk door of namens burgemeester en wethouders op een door hen te bepalen tijdstip door middel van het verstrekken van een koopovereenkomst aan gegadigde.
2. In de aanbieding wordt in ieder geval opgenomen:
 - a. de naam-, adres en woonplaatsgegevens van de koper;
 - b. de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van de bouwkvavel;
 - c. een tekening met daarop aangegeven de bouwkvavel;
 - d. de koopsom;
 - e. de naast de algemene verkoopvoorwaarden eventueel toepasselijke bijzondere verkoopvoorwaarden;

Artikel 3.2 Totstandkoming overeenkomst

1. Indien gegadigde van de aanbieding gebruik wenst te maken dient hij de koopovereenkomst uiterlijk op de in artikel 4.1 van de *koopovereenkomst* genoemde datum te hebben ondertekend en aan de gemeente te hebben geretourneerd.
2. Indien gegadigde van de aanbieding wenst af te zien dient hij dat uiterlijk op de in artikel 4.2 van de *koopovereenkomst* genoemde datum middels een aangetekend schrijven aan de gemeente kenbaar te hebben gemaakt.
3. Indien gegadigde na de in lid 2 van dit artikel bedoelde datum niet middels een aangetekend schrijven aan de gemeente kenbaar heeft gemaakt van de aanbieding af te zien, is hij aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van 10 % van de koopsom exclusief omzetbelasting.
4. De koopovereenkomst komt tot stand en verkrijgt rechtskracht op de datum waarop deze door koper en de gemeente is bekrachtigd.

5. In afwijking van het bepaalde in lid 4 van dit artikel verkrijgt de *koopovereenkomst*, in geval deze blijkt vermelding in de koopovereenkomst wordt aangegaan onder het voorbehoud van goedkeuring door het college burgermeester en wethouders, eerst rechtskracht op de datum waarop door burgermeester en wethouders een besluit tot het aangaan van de koopovereenkomst is genomen.

Artikel 3.3 Betaling koopsom / levering

1. Koper is verplicht de volledige koopsom inclusief de in artikel 3.4 van deze algemene verkoopvoorwaarden bedoelde kosten, rechten en belastingen alsmede de over de koopsom verschuldigde omzetbelasting uiterlijk op de dag van het verlijden van de notariële akte, zijnde uiterlijk de in artikel 4.3 van de *koopovereenkomst* genoemde datum, volgens factuur te hebben voldaan door overmaking naar de daartoe bestemde rekening van de notaris die de notariële akte verlijdt.
2. Koper kan op schriftelijk verzoek gedaan aan de gemeente uitstel verkrijgen van het verlijden van de notariële akte. Wordt het uitstel door de gemeente verleend, dan is koper over de koopsom inclusief omzetbelasting een rente verschuldigd berekend naar het in artikel 4.6 van de *koopovereenkomst* genoemde percentage per jaar over het tijdvak vanaf de in lid 1 van dit artikel bedoelde datum tot en met de datum waarop de notariële akte wordt verleden.
3. Indien de bouwkaavel op de in lid 1 van dit artikel bedoelde datum nog niet bouwrijp is ofwel nog niet beschikbaar is om te gaan bebouwen zal het verlijden van de notariële akte worden uitgesteld. De notariële akte dient alsdan te worden verleden binnen twee weken nadat de bouwkaavel wel bouwrijp is ofwel alsnog beschikbaar is om te gaan bebouwen. Koper is over de hiervoor vermelde periode van uitstel geen rente over de koopsom verschuldigd.
4. Indien koper toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van de uit lid 1 dan wel, ingeval van verleend uitstel, lid 2 van dit artikel voortvloeiende verplichtingen is koper enkel door het verstrijken van de fatale termijn in verzuim en heeft de gemeente de keuze:
 - a. nakoming van de koopovereenkomst te verlangen, in welk geval de in verzuim zijnde koper voor elke sindsdien ingegane dag of dagdeel tot aan de dag van nakoming ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verbeurt van 3 ‰ van de koopsom exclusief omzetbelasting; of
 - b. de koopovereenkomst middels een aangetekend schrijven voor buitengerechtelijk ontbonden te verklaren, in welk geval koper ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verbeurt van 10% van de koopsom exclusief omzetbelasting, een en ander onverminderd het recht van de gemeente rente en/of schadevergoeding te vorderen.
5. De notariële akte dient te worden verleden ten overstaan van de door koper te kiezen en in artikel 4.3 van de *koopovereenkomst* genoemde notaris dan wel diens plaatsvervanger of opvolger. Indien koper voor de datum van totstandkoming van de overeenkomst geen notaris heeft aangewezen, wijst de gemeente een notaris aan.
6. De bouwkaavel komt voor risico van koper zodra de notariële akte is verleden, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.

Artikel 3.4 Kosten, rechten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en de overdracht van de bouwkaavel, waaronder begrepen de kosten voor het opmaken van de notariële akte en van de kadastrale meting, zijn voor rekening van koper.
2. Alle lopende baten en lasten welke van de bouwkaavel worden geheven komen voor rekening van koper vanaf het tijdstip van levering. Bij de levering zullen de lopende baten en lasten ten overstaan van de notaris tussen partijen worden verrekend.

Artikel 3.5 **Staat van levering**

1. De gemeente is verplicht aan koper een bouwka­vel te leveren die:
 - a. niet bezwaard is met hypothe­ken, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan de in de koopovereenkomst opgege­ven beperkte zakelijke rechten;
 - b. vrij van huur, pacht en andere persoonlijke gebruiksrechten, tenzij de koopovereenkomst anders vermeldt;
 - c. vrij van bijzondere lasten of beperkingen voor zover die niet in de koopovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening daarvan door koper uitdrukkelijk worden aanvaard;
 - d. met de eigenschappen die voor de bestemming en het gebruik zoals omschreven in de koopovereenkomst nodig zijn.
 - e. ontruimd, in eigen gebruik en genot.
2. Op de bouwka­vel rusten geen andere beperkte zakelijke rechten en persoonlijke gebruiksrechten dan in de koopovereenkomst staan vermeld of uit het Kadaster zouden blijken, behoudens rechten die door verjaring kunnen zijn ontstaan.
3. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 3.6 **Perceelsgrenzen**

In overleg met koper worden ten behoeve van de realisering van de in artikel 1 van de *koopovereenkomst* aangegeven soort woning(en) de relevante bouwlijnen in de bouwka­vel aangegeven. Na realisering van bedoeld(e) bouw­werk(en) zullen op verzoek van koper eenmalig om niet de grenzen van de bouwka­vel aan koper worden aangewezen.

Artikel 3.7 **Over- en ondermaat**

Enig verschil tussen de grootte van de bouwka­vel, zoals die in de koopovereenkomst is aangegeven, en de werkelijke grootte van het perceel, zoals deze zal worden vastgesteld door of namens het Kadaster, wordt niet verrekend, tenzij deze afwijking meer dan 5% van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte beslaat, in welk geval het meerdere wordt verrekend naar de in de koopovereenkomst vermelde prijs van de grond per m² exclusief omzetbelasting.

Artikel 3.8 **Milieukundig onderzoek**

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de bouwka­vel is verkennend bodemonderzoek volgens de NEN-5740 verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport, waarin de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem stoffen bevinden die naar huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of anderszins onaanvaardbaar zijn, en dat op grond hiervan de bouwka­vel geschikt is voor de bouw van een in artikel 1 van de *koopovereenkomst* aangegeven woning. Koper heeft recht op kennisname van het rapport, dat bij de gemeente ter inzage is gelegd.
2. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van andere omstandigheden die de draagkracht van de grond beïnvloeden.
3. Het feit dat de bodem geschikt is voor woningbouw biedt geen garantie dat de kwaliteit zodanig is dat deze zonder meer als schone grond kan worden getransporteerd naar andere percelen.

4. Indien vóór het verlijden van de notariële akte desondanks zou blijken van aanwezigheid van in lid 1 van dit artikel bedoelde stoffen van zodanige concentratie en aard dat van koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij de bouwkaavel aanvaardt, dan zal de gemeente op haar kosten overgaan tot sanering van de bouwkaavel. Indien er na sanering nog steeds sprake is van een dergelijke verontreiniging, dan heeft koper het recht de overeenkomst bij aangetekende brief aan burgemeester en wethouders eenzijdig te ontbinden en zal de bouwkaavel weer ter vrije beschikking van de gemeente komen. In dat geval zullen de door koper tot dan toe in verband met de koop van de bouwkaavel gemaakte kosten, schade en interessen door de gemeente worden vergoed.

Artikel 3.9 Bouwrijpe staat / gebruik

1. Behoudens uitdrukkelijk anders luidende bepalingen in de koopovereenkomst wordt de bouwkaavel geleverd in bouwrijpe staat. Onder bouwrijp wordt verstaan:
 - a. grond geschikt om te bebouwen, dat wil zeggen bereikbaar via (bouw)wegen;
 - b. het gemiddeld op hoogte brengen tot een nader te bepalen aantal centimeters beneden de definitieve peilhoogte van het gebouw;
 - c. vrij van niet te handhaven groen;
 - d. vrij van niet te handhaven opstellen, funderingen, kelders en substantiële puinresten;
 - e. vrij van boven- en ondergrondse obstakels, waaronder stobben van bomen en struiken;Aan de koper kenbare gebreken, die het gebruik zoals genoemd in lid 1 van artikel 3.11 van deze algemene verkoopbepalingen in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.
2. Verder zal de bouwkaavel bereikbaar zijn vanaf het openbare gebied en vrij zijn van feitelijke belemmeringen die de bouw op en/of de ingebruikneming van de bouwkaavel verhinderen of beperken op een wijze die in redelijkheid niet voor rekening van koper behoort te komen.
3. De nutsvoorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Onder bouwrijpe staat wordt niet verstaan het aanleggen en aansluiten van voorzieningen voor gas, water, elektriciteit en telecommunicatie; het aanleggen en aansluiten van deze voorzieningen komen voor rekening van koper. Ten aanzien van dit gebruik van de bouwkaavel deelt de gemeente mee dat haar niet bekend is, dat dit op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. Het is koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders niet toegestaan het gebruik van de bouwkaavel te wijzigen of de bouwkaavel en de daarop te bouwen woning te gebruiken, te doen of te laten gebruiken anders dan ten behoeve van woondoeleinden.
4. De gemeente staat er voor in aan koper met betrekking tot de bouwkaavel die informatie te hebben gegeven, die naar geldende verkeersopvattingen door haar 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 rekening en risico komen.
5. De uit de bouwputten vrijkomende grond dient door koper zelf op of in de bouwkaavel te worden verwerkt. Eventuele overtollige vrijkomende grond dient door koper zelf op milieuhygiënische verantwoorde wijze, conform de regelgeving van het Besluit Bodemkwaliteit, te worden afgevoerd. De voor het vervoer en hergebruik noodzakelijke onderzoeken zullen door koper worden uitgevoerd. Alle kosten voor afvoer van vrijkomende grond, inclusief de kosten van additioneel onderzoek ten behoeve van het vervoer en hergebruik, zijn voor rekening van koper, met dien verstande dat artikel 3.8 van deze algemene verkoopvoorwaarden onverkort van toepassing is.
6. Voor de afscheiding van en de toegang tot het bouwterrein en het gebruik van de openbare weg tijdens de bouw aanvaardt de koper alle aanwijzingen, kosten en verplichtingen, welke daartoe vanwege de gemeente zullen worden gegeven. De koper is daarom verplicht om, voordat hij de bouwkaavel in gebruik neemt, contact op te nemen met de gemeentelijke bouwcoördinator. Indien koper met de bouwcoördinator geen afspraak maakt dan wel diens aanwijzingen of opgelegde verplichtingen niet nakomt en er dientengevolge schade ontstaat, dan verplicht koper zich om die geleden schade te vergoeden.

7. Indien er bij het bouwrijp maken van de bouwkevel een hoogteverschil is ontstaan met belendende percelen zal koper, eventueel in overleg met de eigenaren en/of beperkt zakelijk gerechtigden van die belendende percelen, die maatregelen nemen die noodzakelijk zijn om de voor die eigenaren en/of beperkt zakelijk gerechtigden nadelige gevolgen van het hoogteverschil op te vangen.

Artikel 3.10 Aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen

1. Koper is verplicht om binnen zes maanden na toewijzing van de bouwkevel, zijnde uiterlijk op de datum genoemd in artikel 4.4 van de *koopovereenkomst*, een (concept)aanvraag bij de gemeente in te dienen. De gemeente kan op schriftelijk verzoek van koper deze termijn met maximaal twee maanden verlengen.
2. De ontwerpen voor de (concept)aanvraag dienen te zijn opgesteld door een architect, die als zodanig staat ingeschreven in het Architectenregister van de Stichting Bureau Architecten. Indien bij het indienen van de aanvraag blijkt dat de ontwerpen zijn opgesteld door een architect die niet in genoemd register is ingeschreven, dan zal de gemeente koper in de gelegenheid stellen om binnen redelijke termijn de ontwerpen alsnog door een in dat register ingeschreven architect te laten opstellen.
3. De koper verplicht zich binnen acht weken na goedkeuring van de conceptaanvraag een volledige aanvraag bij de gemeente te hebben ingediend met alle daarbij behorende bescheiden, overeenkomstig de geldende voorschriften voor de bouw op de bouwkevel van een in artikel 1 van de *koopovereenkomst* genoemde woning volgens een ontwerp dat vooraf de goedkeuring van de Welstandscommissie van de gemeente heeft verkregen. De gemeente kan, indien zij daarvoor termen aanwezig acht, op schriftelijk verzoek van koper deze termijn met maximaal twee maanden verlengen.

Artikel 3.11 Bouwplicht

1. Koper verplicht zich de bouwkevel te bebouwen met de in artikel 1 van de *koopovereenkomst* aangegeven soort woning(en) in de vrije sector.
2. Koper verplicht zich de bouw van de in lid 1 van dit artikel bedoelde woning(en) voltooid en gebruiksklaar te hebben binnen achttien maanden nadat voor het bouwplan de omgevingsvergunning is verleend. Indien op het moment van voornoemde vergunningverlening de bouwkevel nog niet bouwrijp is oftewel nog niet beschikbaar is om te gaan bouwen, dan dient de bouw voltooid en gebruiksklaar te zijn binnen achttien maanden nadat de bouwkevel wel bouwrijp is oftewel wel beschikbaar is om te gaan bouwen. Deze termijn kan op schriftelijk verzoek van koper door de gemeente eenmalig met één jaar worden verlengd.
3. Indien koper de woning niet binnen de in lid 2 van dit artikel genoemde termijn voltooid en gebruiksklaar heeft, is koper zonder ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van 10% van de koopsom exclusief omzetbelasting.
4. Bij niet-nakoming, niet-tijdige nakoming of niet-behoorlijke nakoming door koper van zijn uit de leden 1 en 2 van dit artikel voortvloeiende verplichtingen, is koper verplicht om de bouwkevel voor zijn rekening op eerste vordering van de gemeente aan de gemeente terug te verkopen tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom en de bouwkevel aan de gemeente terug te leveren in dezelfde staat als waarin de deze zich bevond bij de levering door de gemeente, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper zal geschieden.

Artikel 3.12 Bewoningsplicht

1. Koper verplicht zich de op de bouwka­vel te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf, met zijn eventuele gezinsleden, te bewonen gedurende drie achtereenvolgende jaren vanaf de datum waarop koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
2. Het is koper gedurende de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn niet toegestaan de woning in juridische of economische eigendom over te dragen dan wel te bezwaren met een persoonlijk gebruiksrecht of een beperkt zakelijk recht, de vestiging van een recht van hypotheek hier niet onder begrepen, waardoor het gebruik van de woning geheel of ten dele op een derde overgaat.
3. Het bepaalde in leden 1 en 2 van dit artikel is niet van toepassing ingeval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW;
 - c. schriftelijke ontheffing door burgermeester en wethouders als bedoeld in lid 4 van dit artikel;
4. Burgermeester en wethouders kunnen op verzoek van koper schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in leden 1 en 2 van dit artikel. Deze ontheffing wordt alleen dan verleend ingeval van:
 - a. verandering van de werkkring van koper of van diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuist dient te worden;
 - b. overlijden van koper of diens partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd partnerschap dan wel de samenlevingsovereenkomst;waarbij door de gemeente nadere voorwaarden kunnen worden gesteld.
5. Bij niet-nakoming, niet-tijdige nakoming of niet-behoorlijke nakoming van het bepaalde in leden 1 en 2 van dit artikel is koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling gestelde redelijke termijn, aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van verschuldigd van € 50.000,- exclusief omzetbelasting per overtreding.

Artikel 3.13 Faillissement en beslag

1. De gemeente is gerechtigd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, indien:
 - a. koper vóór de het verlijden van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard;
 - b. de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op koper van toepassing is verklaard dan wel hierop een beroep is gedaan;
 - c. vóór het verlijden van de notariële akte executoriaal beslag wordt gelegd op (on)roerende zaken en/of vermogensrechten die koper heeft dan wel uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen.
2. De enkele aanzegging middels aangetekend schrijven dat de gemeente de koopovereenkomst ontbonden acht, brengt ontbinding teweeg zonder dat rechterlijke tussenkomst in vereist.
3. De reeds betaalde koopsom zal worden gerestitueerd voor zover deze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze algemene verkoopvoorwaarden en de koopovereenkomst te boven gaat.

Artikel 3.14 Gedoogplicht

1. De koper is verplicht te dulden dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen, zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke, in, op of boven de bouwka­vel is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van de openbare voorzieningen in, op of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden.
2. Koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht te laten bestaan. De gemeente is niet verplicht tot enige vergoeding ter zake van het gedogen.

3. Koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem kan worden gevergd, voor zijn rekening die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, welke de gemeente dan wel de eigenaren van de betreffende zaken noodzakelijk achten.
4. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor schade aan de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken die door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
5. Alle schade die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, in stand houden, herstellen of vervangen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, zal door en voor rekening van de gemeente of degene ten gunste van wie de gedoogplicht geldt worden hersteld.
6. Partijen komen overeen dat de bepalingen in de leden 1, 2 en 4 van dit artikel als kwalitatieve verplichting rusten op de bouwkevel en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder algemene of bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van de zaak zullen krijgen.

Artikel 3.15 Oprichting en instandhouding erfafscheiding

1. Koper is verplicht om uiterlijk gelijktijdig met het gereedkomen van de te bouwen woning, voor zijn rekening op de bouwkevel in de voortuin en eventuele zijtuin(en) erfafscheidingen op te richten en in stand te houden, een en ander zoals is omschreven in het in artikel 4.5 van de *koopovereenkomst* genoemde Beeldkwaliteitplan en/of het bestemmingsplan en/of de ruimtelijke onderbouwing en overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.
2. Koper verplicht zich de op de bouwkevel opgerichte erfafscheidingen niet te verwijderen, behoudens ontheffing van de gemeente.
3. Bij niet-nakoming, niet-tijdige nakoming of niet-behoorlijke nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in leden 1 en 2 van dit artikel is koper, na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling gestelde redelijke termijn, zonder rechterlijke tussenkomst aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 10.000,- exclusief omzetbelasting per geconstateerde overtreding.

Artikel 3.16 Aanleg en instandhouding parkeerplaats

1. Koper is verplicht om uiterlijk gelijktijdig met het gereedkomen van de te bouwen woning, voor zijn rekening op de bouwkevel (één of meerdere) van de openbare weg af met auto's toegankelijke verharde parkeerplaats(en) aan te leggen en in stand te houden en als zodanig te gebruiken, een en ander in overeenstemming met het in artikel 4.5 van de *koopovereenkomst* genoemde Beeldkwaliteitplan en/of het bestemmingplan en/of de ruimtelijke onderbouwing en overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.
2. Koper is verplicht de op de bouwkevel aangelegde parkeerplaats(en) niet te verwijderen noch de parkeerplaats(en) zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders anders dan als parkeerplaats te zullen gebruiken.
3. Bij niet-nakoming, niet-tijdige nakoming of niet-behoorlijke nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in de leden 1 en 2 van dit artikel is koper, na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde redelijke termijn, zonder rechterlijke tussenkomst aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 10.000,- exclusief omzetbelasting per geconstateerde overtreding.

Artikel 3.17 Hoofdelijkheid / gemeenschap

Indien in de koopovereenkomst betreffende één en dezelfde bouwkevel meer dan één natuurlijk persoon als koper staat genoemd, dan zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 3.18 Boetebepaling

1. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige uit de koopovereenkomst of deze algemene verkoopvoorwaarden voortvloeiende verplichting, verbeurt koper, na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling gestelde redelijke termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 150,- exclusief omzetbelasting per dag of dagdeel dat de niet-nakoming, niet tijdige nakoming of niet behoorlijke nakoming voortduurt.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de gemeente het recht om schadevergoeding te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming, niet tijdige nakoming of niet behoorlijke nakoming van enige uit de koopovereenkomst of deze algemene verkoopvoorwaarden voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.
3. Het in lid 1 van dit artikel bedoelde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende toerekenbare tekortkoming in de nakoming afzonderlijk een boete is bepaald. In dat geval is de afzonderlijke boetebepaling van toepassing.

Artikel 3.19 Overdracht van rechten

Het is koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders vóór de levering rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of eventuele met de koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden aan derden. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 3.20 Geschillenregeling

Alle geschillen die naar aanleiding van deze algemene verkoopvoorwaarden en/of de koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, worden voorgelegd aan de ter zake volgens de wet bevoegde rechter.

Artikel 3.21 Duurzaamheid en GPR Gebouw

1. Koper draagt er bij het opstellen en het realiseren van het bouwplan zorg voor dat de te bouwen woning overeenkomstig het ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst geldende instrument GPR Gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) wordt ingericht. Eisen voor duurzaamheid worden geformuleerd in termen van GPR Gebouw-ambitieniveaus, die op de op de bouwkevel te bouwen woning minimaal als volgt dienen te worden toegepast: een 7 voor het thema energie, een 8,5 voor het thema gebruikskwaliteit en gemiddeld een 7 voor de overige thema's milieu, gezondheid en toekomstwaarde.
2. Binnen dit kader bestaat voor koper enige ruimte/flexibiliteit om de kwaliteitseisen in te vullen. Koper dient te allen tijde te zorgen dat de onderdelen Politie Keurmerk Veilig Wonen en bezoek en

aanpasbaarheid in het ontwerp worden opgenomen en vervolgens worden gerealiseerd en gecertificeerd.

Artikel 3.22 Kettingbeding

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 3.15 lid 1 en 3.16 lid 1 van deze algemene verkoopvoorwaarden bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak alsmede bij de verlening daarop van een beperkt zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van € 10.000,- exclusief omzetbelasting ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als in lid 1 van dit artikel bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 van dit artikel bedoelde artikelen als de in lid 1 van dit artikel en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 3.23 Kwalitatieve verplichting

De in de artikelen 3.15 lid 2 en 3.16 lid 2 bedoelde verplichtingen blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zal/zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zal/zullen verkrijgen. Aangezien van de koopovereenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 BW.