

Zwolle OZ4 12778/77

12-05-2006 09:00

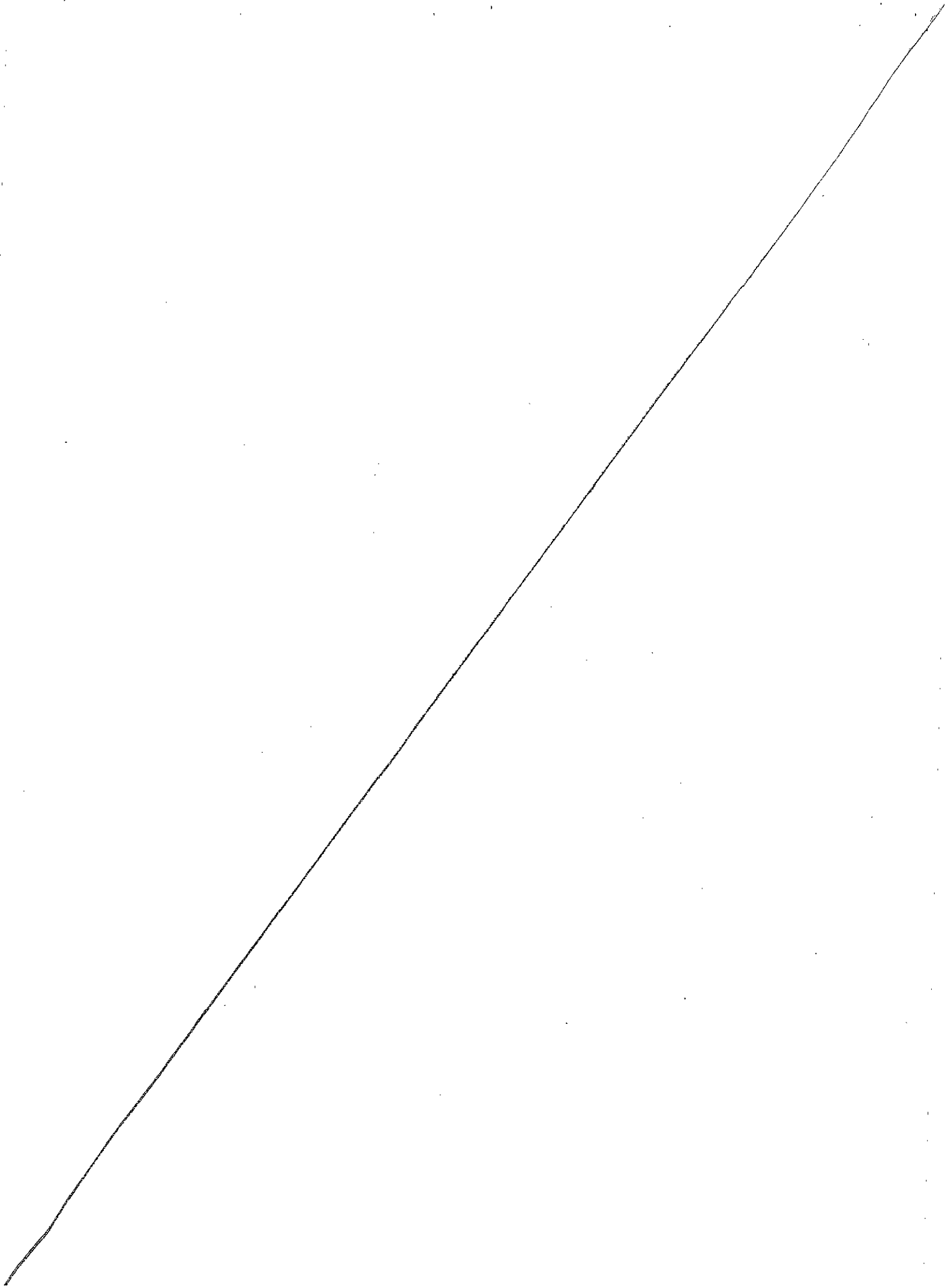
Melsbach mr. C.J. / 148658JWK/ltv

W. R. M. M.



20060512001933

7 volgbladen



VASTSTELLING ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN ONROERENDE
ZAKEN GEMEENTE ZWOLLE 2005
148658JWK/itv

Op elf mei tweeduizend en zes, verscheen voor mij -----
mr. CHRISTINA JACQUELINE MELSBACH, notaris te Zwolle: -----
mr. Jan-Willem Kroes, geboren te Eibergen op vijf oktober negentienhonderd ---
eenenzeventig, kantooradres Burgemeester Roelenweg 11, 8021 EV Zwolle, --
handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de burgemeester van de -----
publiekrechtelijke rechtspersoon: -----
de **GEMEENTE ZWOLLE**, kantoorhoudende te Zwolle, Lubeckplein 2, -----
(postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle), als zodanig die gemeente conform
artikel 171 van de Gemeentewet en hoofdstuk 10.1.1. van de Algemene wet ---
Bestuursrecht rechtsgeldig vertegenwoordigende, handelende ter uitvoering van
de besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle van zes --
september tweeduizend en vijf onder nummer: OWV 05-853. -----
De gemeente Zwolle hierna te noemen: "de gemeente". -----
De comparant, handelend als gemeld, verklaart: -----

- dat door de burgemeester en wethouders op zes september tweeduizend en
vijf onder nummer: OWV 05-853 een besluit is genomen alle thans nog van -
toepassing zijnde algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken van de
gemeente in te trekken en nieuwe algemene verkoopvoorwaarden -----
onroerende zaken voor de gemeente van toepassing te verklaren; -----
- dat de (nieuwe) Algemene verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken gemeente
Zwolle 2005 met ingang van zes september tweeduizend en vijf van -----
toepassing zijn en dat de gemeente wenst de Algemene verkoopvoorwaarden
Onroerende Zaken gemeente Zwolle 2005 bij onderhavige akte vast te leggen
en in de daartoe bestemde registers in te schrijven; -----
- dat de Algemene verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken gemeente Zwolle
2005 luiden als volgt: -----

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN ONROERENDE ---
ZAKEN DOOR DE GEMEENTE ZWOLLE -----

Definities -----

Aflevering: -----

feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak, zoals bedoeld in artikel
7:9 Burgerlijk Wetboek. -----

Algemene verkoopvoorwaarden: -----

de voorliggende schriftelijke voorwaarden van de gemeente Zwolle die bestemd zijn
om te gelden bij koopovereenkomsten waarbij de gemeente onroerende zaken ---
verkoopt. -----

Bruikbare bouwvergunning: -----

een bouwvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de -----
vergunning geen bezwaarschrift is ingediend, dan wel een bouwvergunning -----
waartegen tijdig een ontvankelijk bezwaarschrift is ingediend maar binnen tien -----
weken na bekendmaking van de vergunning geen verzoek tot schorsing is -----
ingediend, dan wel een bouwvergunning waartegen tijdig een ontvankelijk -----
bezwaarschrift is ingediend en binnen tien weken na bekendmaking van de -----
vergunning een verzoek tot schorsing van de vergunning is ingediend en dit -----
verzoek is ingetrokken of door een bevoegde rechterlijke instantie is afgewezen. --
Onder schorsing van een bouwvergunning wordt verstaan een voorlopige -----
voorziening van een bevoegde rechterlijke instantie tot schorsing van de werking --
van het besluit tot het verlenen van de bouwvergunning. -----

Bruto vloeroppervlak (BVO): -----

bruto vloeroppervlakte op basis van het NEN-blad 2590 (1997, 2^e druk) van het ---
Nederlands Normalisatie Instituut. -----

Bouwaanvraag: -----

een bouwaanvraag ingediend conform Besluit indieningvereisten aanvraag -----
bouwvergunning. -----

Burgemeester en Wethouders: -----

het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zwolle. -----

BW: -----
Burgerlijk Wetboek. -----

Gemeente: -----
de gemeente Zwolle. -----

Grond: -----
de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst. -----

Ingebrekestelling: -----
een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare --
verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld. -----

Ingebruikneming: -----
het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak ---
beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren --
of er een afscheiding omheen te zetten. Het uitvoeren van een -----
sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet --
onder. -----

Koop: -----
de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak ---
leveren en de koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen. -----

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. -----

Koopsom: -----
de overeengekomen prijs voor de onroerende zaak, zoals vermeld in de -----
koopovereenkomst. -----

Koper: -----
de (rechts)persoon die als zodanig vermeld staat in de koopovereenkomst. -----

Maatschappelijke voorzieningen: -----
de categorie die een ideële en/of publieke functie dient en waarbij de -----
bedrijfsvoering zonder winst oogmerk plaatsvindt -----

Notariële akte: -----
de voor overdracht vereiste door de notaris op schrift gestelde akte van levering. --

Onroerende zaak: -----
de grond en/of de opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen ---
waarbij deze Algemene Verkoopvoorwaarden behoren. -----

Opstallen: -----
de op, in of boven de grond aanwezige gebouwen, werken of beplantingen. -----

Overdracht: -----
de juridische eigendomsovergang van een onroerende zaak door inschrijving van --
de notariële akte in de openbare registers. -----

Partij: -----
de gemeente of de koper. -----

Partijen: -----
de gemeente en de koper gezamenlijk. -----

Sociale huurwoningen: -----
de sociale huursector die valt onder de categorie bereikbaar. De grens van de ---
categorie bereikbaar wordt jaarlijks vastgesteld en bekendgemaakt door het -----
ministerie van VROM. -----

Vervreemden: -----
juridische of economische eigendomsovergang, bezwaring met beperkte (zakelijke)
rechten dan wel verhuur of pacht of anderszins in gebruik geven. -----

HOOFDSTUK 1 -----

BEPALINGEN ALGEMEEN -----

Artikel 1.1 -----

Geldigheid -----

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst
betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente Zwolle --
en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en --
vormen daarmee één onverbrekelijk geheel. -----
- b. Het gehele hoofdstuk 1, het gehele hoofdstuk 2, maar uitsluitend die artikelen
uit hoofdstuk 3, die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, --
gelden tussen partijen. -----

Artikel 1.2 -----

Definities -----

De definities maken onlosmakelijk deel uit van deze algemene verkoopvoorwaarden. -----

Artikel 1.3 -----

Tekening -----

Van elke koopovereenkomst van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit, waarop onder meer de over te dragen onroerende zaak met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven. In de koopovereenkomst wordt deze tekening met een nummer en een dagtekening aangeduid. -----

Artikel 1.4 -----

Indexering -----

- a. De boetes genoemd in de artikelen van deze algemene verkoopvoorwaarden (prijspeil 2005) worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd, voor het eerst op 1 januari 2006, aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) in het Statistisch Bulletin gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens. De genoemde boetes zullen worden aangepast met behulp van een factor waarbij in de teller wordt opgenomen het CBS-indexcijfer van de maand juli voorafgaande aan de datum van herziening en in de noemer het CBS-indexcijfer van de maand juli van het jaar voorafgaande aan het in de teller gehanteerde jaar, met dien verstande dat de boetes nimmer zullen dalen beneden de in deze algemene verkoopvoorwaarden vastgestelde boetes. -----
- b. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening in het vervolg plaatshebben aan het aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zonodig na koppeling van de cijfers van de voorafgaande reeks. De koppeling geschiedt zoals door het CBS zal worden geadviseerd. Indien bovenbedoelde gegevens van het CBS geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de aanpassing volgens andere soortgelijke maatstaven worden berekend. -----

Artikel 1.5 -----

Inwerkingtreding -----

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn door Burgemeester en Wethouders vastgesteld op 6 september 2005 en treden op 6 september 2005 in werking.
- b. De algemene verkoopvoorwaarden zijn niet van toepassing op de gevallen, waarin voor de inwerkingtreding door Burgemeester en Wethouders reeds een aanbieding tot verkoop van een onroerende zaak is gedaan of overeenstemming over de verkoop van een onroerende zaak is bereikt. -----

Artikel 1.6 -----

Titel -----

De algemene verkoopvoorwaarden kunnen aangehaald worden onder de titel "Algemene verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken gemeente Zwolle 2005". -----

HOOFDSTUK 2 -----

VERKOOPBEPALINGEN -----

Artikel 2.1 -----

Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk -----

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente en haar koper(s) waarin de algemene verkoopvoorwaarden uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard. -----

Artikel 2.2 -----

Betaling koopsom -----

- a. Voor de ondertekening van de notariële akte, 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. -----
- b. Indien de ondertekening van de notariële akte later plaatsvindt dan binnen de termijn bepaald in artikel 2.4 lid a respectievelijk artikel 2.4 lid b van deze algemene verkoopvoorwaarden is de koper in verzuim en is de koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf de datum zoals die volgt uit het bepaalde in artikel 2.4 lid a respectievelijk artikel 2.4 lid b van deze algemene verkoopvoorwaarden -----

tot aan de datum van levering, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over de koopsom verschuldigd, exclusief omzetbelasting. -----

Artikel 2.3 -----

Waarborgsom -----

- a. De koper zal binnen vier weken na het besluit van Burgemeester en Wethouders tot verkoop, een waarborgsom van tien procent van de koopsom, alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting storten of overmaken. De waarborgsom dient volgens factuur te worden voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt. -----
- b. Het in het lid a van dit artikel bedoelde bedrag zal bij het notarieel transport worden verrekend met de verschuldigde koopsom. -----
- c. De waarborgsom dient tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen uit de koopovereenkomst. -----
- d. In het geval van ontbinding als bedoeld in artikel 2.10 van deze algemene verkoopvoorwaarden, zal het in het lid a van dit artikel bedoelde bedrag vermeerderd met een vergoeding voor gederfde rente, berekend naar het rentepercentage voor kortlopende leningen van de Bank voor Nederlandse Gemeenten, worden terugbetaald. -----
- e. In het geval van ontbinding als bedoeld in artikel 2.14, 3.10 en 3.20 van deze algemene verkoopvoorwaarden, zal het in het lid a van dit artikel bedoelde bedrag worden terugbetaald. -----

Artikel 2.4 -----

Bouwaanvraag, overdracht en aanvaarding -----

- a. De koper, die een bouwplicht als bedoeld in artikel 3.3 van deze algemene verkoopvoorwaarden met de gemeente overeen is gekomen, is verplicht een bouwaanvraag in te dienen, binnen vier weken na het tot stand komen van het besluit van Burgemeester en Wethouders tot verkoop, tenzij in de koopovereenkomst een andere termijn is overeengekomen. De notariële akte wordt ondertekend binnen vier weken nadat de koper de beschikking heeft over een bruikbare bouwvergunning. Burgemeester en Wethouders kunnen deze termijn, op schriftelijk verzoek van de koper, eventueel onder nieuwe voorwaarden verlengen. De keuze van de (bij voorkeur Zwolse) notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen wijst de gemeente een notaris aan. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom en de eventuele verschuldigde rente en omzetbelasting volledig zijn betaald, een bruikbare bouwvergunning aanwezig is en de notariële akte is ondertekend. -----
- b. In het geval geen bouwplicht als bedoeld in artikel 3.3 van deze algemene verkoopvoorwaarden is overeengekomen of het bouwverbod als bedoeld in artikel 3.19 van deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing is verklaard, wordt de notariële akte ondertekend binnen acht weken na het tot stand komen van het besluit van Burgemeester en Wethouders tot verkoop. Burgemeester en Wethouders kunnen deze termijn, op schriftelijk verzoek van de koper, eventueel onder nieuwe voorwaarden verlengen. De koper kan in dit geval de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom en eventuele verschuldigde rente en omzetbelasting volledig zijn betaald en de notariële akte is ondertekend. -----
- c. Het risico van de verkochte onroerende zaak is vanaf het tijdstip van ondertekening van de notariële akte voor de koper. -----

Artikel 2.5 -----

Staat van aflevering -----

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de notariële akte. -----
- b. De gemeente is gehouden de onroerende zaak te leveren: -----
 - 1. vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan de in de koopovereenkomst opgegeven beperkte rechten; -----
 - 2. vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, tenzij de koopovereenkomst anders vermeldt; -----

3. vrij van bijzondere lasten of beperkingen voor zover die niet in de koopovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening daarvan door de koper uitdrukkelijk worden aanvaard;
 4. met de eigenschappen die voor de bestemming en het gebruik zoals omschreven in de koopovereenkomst nodig zijn.
- c. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 2.6

Lasten, baten en belastingen

- a. 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.
- b. 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 2.7

Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

- a. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden gemerkt en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De vindplaats van de merktekens wordt met piketten gemarkeerd. De koper verplicht zich het bouwwerk binnen de grenzen van de onroerende zaak te plaatsen overeenkomstig de aanwijzingen van de ambtenaar belast met het uitzetten van het bouwwerk. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen.
- b. De gemeente is gemachtigd de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.

Artikel 2.8

Over- en ondermaat

Vershil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door vanwege de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, 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 of het te verrekenen bedrag minimaal € 750,00 exclusief omzetbelasting bedraagt, in welk geval verrekening plaatsvindt over de totale oppervlakte. De verrekening ten gunste van de koper zal enkel geschieden, indien de 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 2.9

Milieukundig onderzoek

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de door de gemeente te verkopen onroerende zaak, wordt een in de koopovereenkomst nader aangegeven verkennend bodemonderzoek (conform de NEN-5740) verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit zal moeten blijken dat de bodem op grond van de uitslag van het onderzoek geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming. De koper heeft recht op inzage van het rapport.
- b. De gemeente verklaart aan de hand van het rapport dat er geen reden is om aan te nemen dat stoffen, als bedoeld in lid a van dit artikel, aanwezig zijn in de bodem in gehalten boven de toetsingswaarden. In het geval de resultaten van het onderzoek echter zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de koper terzake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen.
- c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet

verstaan: funderingsresten, puin, asbest of andere restanten van
bouwkundige aard, noch stobben van bomen en/of struiken, noch de
aanwezigheid van andere omstandigheden die de draagkracht van de grond
beïnvloeden.

- d. Het feit dat de bodem geschikt is voor de realisering van de daaraan
gegeven bestemming, biedt geen garantie dat de kwaliteit zodanig is dat
deze zonder meer als schone grond kan worden getransporteerd naar
andere percelen. Behoudens (schriftelijke) andersluidende afspraken dient
de koper de bij de bouw vrijkomende grond op de locatie zelf te verwerken,
dan wel deze op milieuhygiënische verantwoorde wijze, conform de
regelgeving van het Bouwstoffenbesluit, voor zijn rekening af te voeren c.q.
te verwerken.

Artikel 2.10

Ontbinding in geval van verontreiniging

Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte zou blijken van
aanwezigheid van de in artikel 2.9 lid a van deze algemene voorwaarden
vermelde stoffen van zodanige aard en zodanige hoeveelheid, dat van de koper
in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de
onroerende zaak aanvaardt, heeft de koper eenzijdig het recht de overeenkomst
bij aangetekende brief aan Burgemeester en Wethouders te ontbinden en zal de
onroerende zaak weer ter vrije beschikking van de gemeente komen.

Artikel 2.11

Faillissement en beslag

- a. Indien de koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte in
staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling is verleend,
alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte
executoriaal beslag wordt gelegd op zijn roerende en/of onroerende zaken
en/of vorderingen, die koper (op een derde) heeft dan wel uit een ten tijde
van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal
verkrijgen, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst als ontbonden te
beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst
zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor
zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de
koopovereenkomst te boven gaan.

Artikel 2.12

Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en zelfde onroerende zaak meer dan
één natuurlijke- of rechtspersoon als koper staat genoemd, zijn deze personen
ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de
koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 2.13

Boetebepaling

- a. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting,
voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing
verklarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper,
na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de koper binnen
de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente
een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom.
- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behoudt de gemeente het recht
schadevergoeding, welke de boete te boven gaat, te vorderen en de
bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst en
het daarin van toepassing verklarde deel van deze algemene
verkoopvoorwaarden voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te
vorderen.
- c. Het in lid a van dit artikel bedoelde boetebeding is niet van toepassing
wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld.
In dat geval is de afzonderlijke boeteregeling van toepassing.

Artikel 2.14

Ontbindingsmogelijkheid

- a. In het geval een bouwplicht als bedoeld in artikel 3.3 van deze algemene verkoopvoorwaarden is overeengekomen, heeft iedere partij het recht om de koopovereenkomst te ontbinden, indien de koper uiterlijk op de in de koopovereenkomst aangegeven datum, buiten toedoen van partijen, daaronder mede begrepen de verantwoordelijkheid die de gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden ter zake heeft, geen beschikking heeft over een bruikbare bouwvergunning.
- b. Op de vervulling van de ontbindende voorwaarden kan door iedere partij een beroep worden gedaan door binnen twee weken na de in lid a van dit artikel bedoelde datum de ontbinding van de koopovereenkomst bij aangetekende brief aan de andere partij in te roepen en aan de andere partij bekend te maken. Terzake van deze ontbinding is geen van de partijen gehouden tot vergoeding van de kosten en/of schade van de andere partij.

Artikel 2.15

Overdracht van rechten

Het is koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders voor het ondertekenen van de notariële akte van 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 2.16

Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

HOOFDSTUK 3

BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD

Titel 1

Algemene Bepaling

Artikel 3.1

Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

Elk van de artikelen in dit hoofdstuk is slechts geldig, indien en voor zover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Titel 2

Bebouwing

Artikel 3.2

Bouwrijpe staat

- a. De onroerende zaak wordt overgedragen in bouwrijpe staat.
- b. Onder "bouwrijpe staat" wordt verstaan:
 - grond, waar nodig opgehoogd; en
 - ontdaan van opstallen, bomen, struiken, houtopstanden en funderingsresten,
 - waarvan de direct aangrenzende openbare gebieden geschikt zijn voor de aanleg van de hoofdleidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen; alsmede met
 - (afhankelijk van de keuze van het - door of namens de gemeente aan te leggen - rioleringsstelsel) aansluitingsmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater en vuil water, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de koper.
- c. Voorts zal de onroerende zaak bereikbaar zijn vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming van de onroerende zaak verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen.
- d. De nutsvoorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Onder bouwrijpe staat wordt niet verstaan het aanleggen en het aansluiten van voorzieningen voor gas, water, elektriciteit en telecommunicatie, deze

kosten komen voor rekening van de koper. -----

Artikel 3.3 -----

Bouwplicht -----

- a. De koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing. -----
- b. De koper is verplicht om binnen een half jaar na datum van ondertekenen van de notariële akte met de bebouwing van de onroerende zaak een aanvang te maken en om vervolgens de bouw in een voor betreffende bouw normaal tempo voort te zetten. Indien daartoe aanleiding bestaat kunnen Burgemeester en Wethouders deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen. -----
- c. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat kunnen Burgemeester en Wethouders deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen. -----
- d. Zolang de te stichten bebouwing niet is voltooid en gebruiksklaar is mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders vervreemden. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig. -----
- e. Het bepaalde in lid d van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van art. 3:174 BW. -----
- f. De in lid d van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en een derde gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die derde verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde opstallen te bouwen. -----
- g. Het in dit artikel in lid f gestelde, geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper en gaat niet over op diens rechtsopvolgers. -----
- h. Indien de koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in lid b van dit artikel om binnen een half jaar na datum van ondertekenen van de notariële akte met de bebouwing van de onroerende zaak een aanvang te maken, is de koper verplicht om, indien de gemeente dat vordert, aan de gemeente de onroerende zaak terug over te dragen, zoveel mogelijk in de oorspronkelijke toestand, tegen betaling van de oorspronkelijke koopsom verminderd met tien procent schadevergoeding. De kosten van terugoverdracht zijn in dat geval voor rekening van de koper, zodat de gemeente vrij op naam krijgt teruggeleverd. -----
- i. Indien de koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in lid c van dit artikel, is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd ter grootte van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen. -----

Artikel 3.4 -----

Aanleg parkeerplaats -----

- a. De koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de te stichten bebouwing, voor zijn rekening op de onroerende zaak (een) van de openbare weg af met een motorvoertuig toegankelijke verharde parkeerplaats(en) voor (een) motorvoertuig(en) aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken. -----
- b. De koper verbindt zich de op zijn onroerende zaak 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. -----
- c. Bij niet-nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in de leden a en b van dit artikel is de koper na ingebrekestelling door Burgemeester en -----

Wethouders en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100,00 voor elke dag dat de koper in gebreke is.

Artikel 3.5

Bouwbepaling kavels

- a. Het is de koper niet toegestaan om op de verkochte onroerende zaak het aantal te stichten vierkante meters bruto vloeroppervlak (BVO) of het aantal te stichten woningen uit te breiden, boven de in de notariële akte aangegeven bebouwing, zonder dat door Burgemeester en Wethouders daarvoor uitdrukkelijk vooraf toestemming is verleend. Het verlenen van een bouwvergunning kan nimmer worden beschouwd als het verlenen van deze toestemming.
- b. Aan de toestemming als bedoeld in lid a van dit artikel kunnen Burgemeester en Wethouders de voorwaarde verbinden dat de koper verplicht tot voldoening van een bedrag aan de gemeente, berekend op basis van het aantal meer te realiseren vierkante meters BVO, dan wel meer te realiseren aantal woningen, dan de in de notariële akte aangegeven bebouwing, tegen de alsdan geldende grondprijzen voor soortgelijke functies c.q. bestemmingen. De koper dient schriftelijk een verzoek tot toestemming in bij Burgemeester en Wethouders.

Artikel 3.6

Functiebescherming kavels bestemd voor maatschappelijke voorzieningen

- a. De koper verplicht zich de op de verkochte onroerende zaak te stichten bebouwing uitsluitend te zullen gebruiken voor maatschappelijke voorzieningen. Het is de koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Burgemeester en Wethouders niet toegestaan om de te stichten bebouwing anders te gebruiken dan voor maatschappelijke voorzieningen.
- b. Aan de toestemming tot ander gebruik dan voor maatschappelijke voorzieningen, als bedoeld in lid a van dit artikel, kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden verbinden omtrent het te betalen bedrag aan de gemeente als gevolg van de meerwaarde van de onroerende zaak. De koper dient schriftelijk een verzoek tot toestemming in bij Burgemeester en Wethouders.
- c. Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over het te betalen bedrag als bedoeld in lid b van dit artikel, dan zal dit bedrag door drie deskundigen (waarvan de koper en de gemeente er ieder een aanwijzen, die gezamenlijk de derde aanwijzen) worden vastgesteld. De hiermee gemoeide kosten worden gelijkelijk door de partijen gedeeld.

Titel 3

Woningen

Artikel 3.7

Functiebescherming kavels bestemd voor sociale huurwoningen

- a. De koper verplicht zich de op de verkochte onroerende zaak te stichten woning(en) uitsluitend te zullen gebruiken als sociale huurwoningen. Het is de koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet toegestaan om de te stichten woning(en) anders te gebruiken dan als sociale huurwoning(en).
- b. Aan de toestemming tot ander gebruik als bedoeld in lid a van dit artikel, kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden verbinden omtrent de fasering van het omzetten naar het andere gebruik en omtrent het te betalen bedrag aan de gemeente als gevolg van de meerwaarde van de onroerende zaak door het andere gebruik. De koper dient schriftelijk een verzoek tot toestemming in bij Burgemeester en Wethouders.
- c. Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over het te betalen bedrag als bedoeld in lid b van dit artikel, dan zal dit bedrag door drie deskundigen (waarvan de koper en de gemeente er ieder een aanwijzen, die gezamenlijk de derde aanwijzen) worden vastgesteld. De hiermee gemoeide kosten worden gelijkelijk door de partijen gedeeld.

Artikel 3.8

A.B.C.-bepaling

De gemeente staat toe dat de koper haar rechten op overdracht van de onroerende zaak overdraagt aan de kopers van de woningen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarde dat:

- a. in de tussen de koper en diens kopers te sluiten overeenkomsten de artikelen aangegeven in de koopovereenkomst integraal worden opgenomen;
- b. de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

Artikel 3.9

Achterpaden

De koper verleent medewerking om bij het passeren van de notariële akte alle noodzakelijke rechten te vestigen om het gebruik van achterpaden voor de toegang van de achterzijde van de woningen overeenkomstig een bij de koopovereenkomst-gevoegde tekening te waarborgen.

Artikel 3.10

Ontbindende voorwaarde van financiering voor woningbouw

- a. De koper kan de koopovereenkomst ontbinden indien de koper vóór de in de koopovereenkomst genoemde datum voor de financiering van de onroerende zaak en de daarop te stichten bebouwing, geen hypothecaire lening of een aanbod daartoe van een erkende geldverstrekking instelling heeft gekregen, zulks tegen geen hogere bruto jaarlast dan de in de koopovereenkomst vermelde bruto jaarlast of een rentepercentage niet hoger dan het in de koopovereenkomst vermelde rentepercentage.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de koper binnen twee weken na de in lid a van dit artikel bedoelde datum de ontbinding van de koopovereenkomst bij aangetekende brief aan Burgemeester en Wethouders in te roepen en aan de gemeente bekend te maken. De mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden.

Titel 4

Bedrijven

Artikel 3.11

Verbod tot verkoop van goederen, waren of diensten aan de consument

- a. Het is de koper verboden de onroerende zaak en/of de daarop staande of te stichten bebouwing te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij levering van goederen, waren of diensten direct aan de consument plaatsvindt.
- b. Bij overtreding van het onder lid a van dit artikel bedoelde verbod zal de koper een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 5.000,00 voor elke week, waarin bedoelde levering aan de consument plaatsvindt of op enigerlei wijze geconstateerd wordt, dit nadat de koper terzake van de overtreding door Burgemeester en Wethouders bij aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld en hem een redelijke termijn is geboden om publiekelijk bekend te maken, dat géén verkoop meer aan de consument zal plaatsvinden.

Artikel 3.12

Erfafscheiding

De koper verplicht zich tegenover de gemeente de onroerende zaak voor zijn rekening af te scheiden en afgescheiden te houden met een deugdelijke, niet-ontsierende afscheiding.

Titel 5

Algemeen

Artikel 3.13

Gedooqplicht voorzieningen openbaar nut

- a. Koper is verplicht te gedogen, dat al het geen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden.

- b. De koper is verplicht al het geen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten. -----
- c. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, hebben, herstellen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, zal -- door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de koper dat -- wenst, aan de koper worden vergoed. -----
- d. De koper is verplicht, voorzover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten, die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel, welke Burgemeester en Wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten. -----
- e. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door ----- beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a van dit artikel, door -- zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt. -----

Artikel 3.14 -----

Drainage -----

- a. Ter voorkoming van wateroverlast zijn in de onroerende zaak ----- drainageleidingen aangebracht overeenkomstig een bij de gemeente ----- verkrijgbaar drainageplan. Voor zover desondanks nog sprake is van ----- wateroverlast, zijn de kosten van opheffing daarvan voor de koper. -----
- b. De koper is gehouden de aangelegde drainage te gedogen en ervoor zorg te dragen dat deze niet beschadigd wordt door graafwerkzaamheden, het slaan van palen, ingroeien van wortels van bomen of anderszins. -----
- c. De bepalingen in de leden a en b van dit artikel zullen als kwalitatieve ----- verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW bij notariële akte op de ----- onroerende zaak gevestigd worden en zullen van rechtswege overgaan op -- degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij -- tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de -- rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. -----

Artikel 3.15 -----

Opstalrecht voor kabels en leidingen -----

- a. Op het bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte -- van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de koopovereenkomst -- aangegeven natuurlijk of rechtspersoon (opstaller) wordt bij notariële akte -- gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te -- hebben of te verkrijgen in de onroerende zaak. De opstaller behoudt zich het -- recht voor om de nutsvoorzieningen te inspecteren, te onderhouden en te -- vernieuwen. -----
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat ----- gedeelte van de onroerende zaak geen bouwwerken mogen worden ----- opgericht, noch een gesloten wegdek mag worden aangebracht, ----- ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende -- struiken mogen worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een -- handeling zal worden verleend. -----
- c. In de koopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het -- vestigen van het opstalrecht komen. -----

Artikel 3.16 -----

Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen -----

Ten behoeve en ten laste van de op de onroerende zaak te stichten opstallen, ---- worden --voorzover nodig- gevestigd en aangenomen, al zodanige ----- erfdiensbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte -- van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft. Onder andere geldt dit voor wat betreft de -- aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en ----- overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan. -----

Artikel 3.17 -----

Slootkanten -----

Het is de koper bekend dat de onroerende zaak grenst aan een sloot, stroom of -- andere watergang en dat daar de desbetreffende keur van het betreffende ----- waterschap van toepassing is. Het is de koper verboden om het talud, alsmede de --

nader in de keur bepaalde strook vanuit het talud landinwaarts te bebouwen, van een hekwerk te voorzien, met ontoegankelijk makende beplanting te beplanten of anderszins de vrije doorgang ten behoeve van controle, onderhoud en herstel door of namens het waterschap te belemmeren. De eventuele kosten die het waterschap bij overtreding van dit verbod moet maken om de vrije toegang over het bedoelde deel van de uitgegeven onroerende zaak te verkrijgen, zijn volledig voor rekening van de koper.

Artikel 3.18

Herbouwverplichting

De koper is verplicht bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan door brand, verwoesting of anderszins van de op de onroerende zaak aanwezige opstallen, deze binnen een door Burgemeester en Wethouders, in overleg met koper, te bepalen termijn te doen herbouwen. Indien er sprake is van een tenietgaan van een groot deel van de opstallen kan in overleg met burgemeester en wethouders worden bepaald dat door koper hieraan een andere invulling wordt gegeven. Burgemeester en wethouders kunnen hieraan voorwaarden verbinden.

Artikel 3.19

Bouwverbod

De koper verbindt zich tegenover de gemeente de onroerende zaak niet te bebouwen met een bouwvergunningplichtig bouwwerk. Bij overtreding van het verbod is de koper aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100,00 voor iedere dag dat het verbod wordt overtreden. In bijzondere gevallen kunnen Burgemeester en Wethouders op schriftelijk verzoek ontheffing van het verbod verlenen. Aan de ontheffing kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden verbinden. Het verlenen van een bouwvergunning houdt niet in, dat ontheffing van dit verbod zou zijn verleend; deze ontheffing dient afzonderlijk door Burgemeester en Wethouders op schriftelijk verzoek van de koper te zijn afgegeven.

Artikel 3.20

Ontbindende voorwaarde van financiering

- a. De koper kan de koopovereenkomst ontbinden indien de koper vóór de in de koopovereenkomst genoemde datum geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak, en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de koper binnen twee weken na de bedoelde datum de ontbinding van de koopovereenkomst bij aangetekende brief aan Burgemeester en Wethouders in te roepen en aan de gemeente bekend te maken. De mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden.

Artikel 3.21

Kettingbeding

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde) artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete waarvan de hoogte in de koopovereenkomst is vastgelegd, ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als onder lid a van dit artikel bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a van dit artikel bedoelde artikelen, als de in lid a van dit artikel en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 3.22

Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen 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 zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van --- de onroerende zaak 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. -----

VOLMACHT

Van genoemde volmacht blijkt uit het besluit van de burgemeester van Zwolle, -- gedateerd negenentwintig juli tweeduizend en drie, welk besluit is gehecht aan -- een akte van depot, op zeven augustus daarna verleden voor notaris mr. C.J. -- Melsbach te Zwolle. -----

De comparant is mij, notaris, bekend. -----

WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt, is verleden te Zwolle, op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.-----

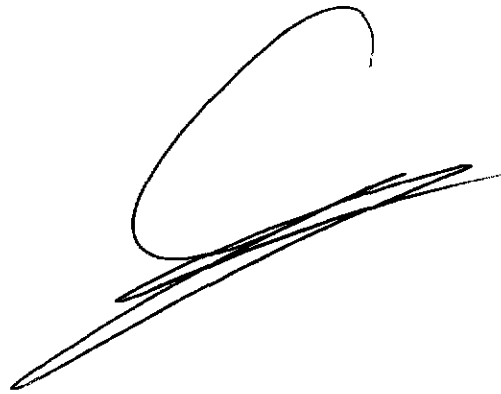
Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparant en --- toelichting daarop en na verklaring van de comparant dat hij kennis heeft ----- genomen van de inhoud van de akte en daarmee instemt, hebben de ----- comparant en ik, notaris, na beperkte voorlezing, de akte ondertekend ----- om zestien uur. -----

(Volgt ondertekening).

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) C.J. Melsbach

De ondergetekende, mr. Christina Jacqueline Melsbach, notaris, gevestigd te Zwolle, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het bijbehorende ter inschrijving aangeboden stuk.





Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zwolle op 12-05-2006 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 12778 nummer 77.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.