



Algemene verkoopvoorwaarden

Gemeente Hof van Twente

Informatie vooraf.

In deze brochure staan de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Hof van Twente vermeld.

Als u een koopovereenkomst voor grond of een gebouw met de gemeente sluit, dan zijn er altijd één of meer delen uit deze algemene voorwaarden voor u van toepassing. Voor u is het van belang om vooraf na te gaan of u akkoord bent met deze voorwaarden.

In de verkoop- overeenkomst staat altijd aangegeven welke hoofdstukken en bepalingen voor u van toepassing zijn.

Bepaalde artikelen zijn altijd van toepassing. Dit zijn de zogenaamde kernbedingen. Daarnaast zijn er een aantal bijzondere, extra bepalingen die in bijzondere situaties specifiek van toepassing moeten worden verklaard.

Op de volgende bladzijde is een aantal definities opgenomen, waarin de gebruikte begrippen staan omschreven.

Heeft u nog vragen over deze algemene voorwaarden dan kunt u contact opnemen met de afdeling Fysiek Domein, team Ruimtelijk Domein.

DEFINITIES.

Aflevering: de feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak. Algemene verkoopvoorwaarden: deze voorwaarden van de gemeente Hof van Twente die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke verkoopovereenkomsten.

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

Bouwrijpe staat: behoudens uitdrukkelijk andersluidende bepalingen in de koopovereenkomst wordt de onroerende zaak bouwrijp opgeleverd. Bouwrijp wil zeggen, dat het gebied waarin de verkochte onroerende zaak is gelegen, voorzien is van bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, dat de onroerende zaak geen obstakels of feitelijke belemmeringen kent die aan de realisering van de bestemming in de weg staan en dat er op grond van een bestemmingsplan of anderszins een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de op te richten bebouwing. Voorzien van boven- en ondergrondse infrastructuur houdt in, dat de onroerende zaak in de nabijheid is voorzien van riolering, dat nutsbedrijven kavels, leidingen enzovoort hebben aangelegd ten behoeve van de nutsvoorzieningen en dat bouwwegen zijn aangelegd. Tevens is de bouwgrond vrijgemaakt van funderingsresten en boomstobben, zijn andere aanwezige opstallen gesloopt of bomen geroid, en is de grond opgeschoond, geëgaliseerd en op hoogte gebracht.

Ingebruikneming: het moment waarop de wederpartij 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 afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

Notariële akte: de voor de overdracht vereiste akte van levering.

Onroerende zaak: de grond en/of de opstallen die het object van de verkoop vormen waarbij deze algemene voorwaarden behoren.

Overdracht: juridische eigendomsoverdracht door inschrijving van de akte in de openbare registers.

Overeenkomst: de overeenkomst tot koop en verkoop waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn.

Verkoop: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te geven en de wederpartij om daarvoor een prijs in geld te betalen.

Wederpartij: koper.

BW: Burgerlijk Wetboek.

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE HOF VAN TWENTE.

HOOFDSTUK 1: ALGEMENE BEPALINGEN.

Artikel 1.1: geldigheid.

- a. deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere overeenkomst tussen de gemeente Hof van Twente en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
- b. Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de overeenkomst van toepassing zijn verklaard gelden tussen partijen.

Artikel 1.2: definities.

De in de aanhef aangegeven definities zijn van toepassing op de termen aflevering, algemene verkoopvoorwaarden, grond, feitelijke ingebruikneming, notariële akte, onroerende zaak, overdracht, overeenkomst, verkoop en wederpartij.

Artikel 1.3: tekening.

Van elke overeenkomst maakt een tekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven. In de overeenkomst wordt deze tekening met een nummer aangeduid.

HOOFDSTUK 2 : BEPALINGEN VOOR KOOP EN VERKOOP.

Artikel 2.1: geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk.

De artikelen 2.2. tot en met 2.15 gelden bij overeenkomsten van verkoop van gemeentelijke onroerende zaken.

Artikel 2.2: staat van aflevering.

De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij geleverd in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming en zoals op het terrein is afgebakend.

Artikel 2.3: overdracht en aanvaarding.

- a. De onroerende zaak wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken doch vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- b. de gemeente staat er voorin dat zij gerechtigd is het eigendom van de onroerende zaak over te dragen.
- c. De transportakte wordt ondertekend binnen 8 weken na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop. Indien de ondertekening later zou plaatsvinden om redenen welke aan de wederpartij zijn toe te rekenen is artikel 2.5 van toepassing. De notariële akte wordt verleden ten overstaan van een binnen de gemeente Hof van Twente standplaats hebbende notaris of diens plaatsvervanger, tenzij de wederpartij een andere notaris wenst.
- d. Tenzij in de overeenkomst een ander moment is overeengekomen, kan de wederpartij de onroerende zaak eerst in gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.

e. De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de kosten die in dit verband door wederpartij zijn/worden gemaakt zolang de koop niet definitief is of als wederpartij de kavel achteraf, om welke reden dan ook, weigert.

Artikel 2.4: betaling koopsom.

a. Binnen 8 weken na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop, doch uiterlijk op de dag van ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom inclusief eventueel verschuldigde rente en omzetbelasting, te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.

b. Indien de koopsom niet binnen de in lid a. van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal over de verschuldigde som, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW, zonder ingebrekestelling over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn. De vastgestelde verschuldigde rente dient gelijktijdig met de koopsom te worden voldaan.

c. In plaats van het in rekening brengen van de verschuldigde rente als beschreven in lid b is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen zonder enige voorafgaande ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst.

Artikel 2.5: boetebepaling.

a. Bij toerekenbare niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling vermelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10 procent van de koopsom, op welk bedrag de door de gemeente terzake van wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.

b. Naast het gestelde in lid 1 behouden de gemeente en de koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting van de wederpartij nakoming te vorderen.

Artikel 2.6: lasten en belastingen.

a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de wederpartij.

b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van het overdracht van de onroerende zaak voor rekening van de wederpartij.

Artikel 2.7: perceelsomschrijving, inmeting terreingrenzen.

Voor de datum van de notariële akte van verkoop of indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming, zullen de grenzen van de over te dragen kavel eenmalig door de gemeente met behulp van piketten in het terrein worden aangeduid en aan de wederpartij op diens verzoek worden aangewezen. De wederpartij machtigt de gemeente kadastrale aanwijz aan het kadaster te verzorgen. De wederpartij verplicht zich bij het plaatsen of het doen plaatsen van gebouwen met de ambtenaar, daartoe aangewezen door de gemeente, overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak en de vastgestelde peilhoogte. De wederpartij is verplicht er zorg voor te dragen dat de piketten zichtbaar en beschikbaar blijven en mag ze niet verplaatsen of verwijderen zonder voorafgaande toestemming van Burgemeester en wethouders.

Artikel 2.8: over- en ondermaat.

Het verschil tussen de werkelijke grootte van de onroerende zaak, vastgesteld door of namens het Kadaster, en de grootte zoals in de koopovereenkomst is opgegeven, wordt niet verrekend, tenzij het verschil groter is dan 5 % van de in de koopovereenkomst opgegeven oppervlakte. De verrekening van het verschil geschiedt op basis van de door koper betaalde vierkante meter prijs inclusief omzetbelasting (BTW). Genoemd verschil is geen reden tot ontbinding van de koopovereenkomst.

Artikel 2.9: milieukundig onderzoek.

Wanneer de grond bestemd is voor woningbouw of bedrijfsbebouwing, wordt omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen (waaronder asbest) in de uit te geven grond, een in de verkoopovereenkomst nader aangegeven indicatief onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. De wederpartij heeft recht op inzage in het rapport. De gemeente verklaart dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden. Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de wederpartij terzake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de overeenkomst na te komen.

Artikel 2.10: ontbinding in geval van verontreiniging.

- a. De wederpartij heeft tot aan de start van de bouw met de fundering op het perceel, of als dit perceel verkaveld wordt: op de betrokken kavel, doch in geen geval langer dan 1 jaar na de totstandkoming van de overeenkomst, het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden, indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd overgedragen en dat deze stoffen van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt (met name ook als door deze verontreiniging de realisering van de door de partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt).
- b. Het recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en de billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de verkoper zich (ook in geval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging of de schadelijke gevolgen daarvan.
- c. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de wederpartij op schadevergoeding indien en voor zover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.
- d. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht algemeen aanvaarde inzichten.
- e. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsresten, puin, of andere restanten van bouwkundige aard (met uitzondering van asbest), noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.
- f. Van dit artikel kan in de overeenkomst worden afgeweken.

Artikel 2.11: kapverbod.

- a. De wederpartij verklaard ermee bekend te zijn dat houtopstanden die geheel of gedeeltelijk op het perceel aanwezig zijn niet mogen worden gekapt zonder vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor de activiteit "Vellen houtopstand").
- b. Daarnaast is het verboden handelingen te verrichten die de dood, ernstige beschadiging of ontsiering van houtopstanden tot gevolg kunnen hebben. Dit betekent onder andere dat het verboden is om onder de kruin van een boom materialen op te slaan, voertuigen te laten rijden of het maaiveld op te hogen of af te graven. Daarnaast mag niet meer dan 20% van de takken of van de wortels worden gesnoeid. Tijdens werkzaamheden moeten de bomen rondom de kruin met hekwerken worden afgezet.
- c. De eigenaar van het perceel is aansprakelijk voor handelingen die de dood, ernstige beschadiging of ontsiering van houtopstanden tot gevolg hebben ook al is de eigenaar niet de veroorzaker.

Artikel 2.12: radio- en t.v.-antennes en -schotels.

De wederpartij verklaart er mee bekend te zijn dat de plaatsing van antenneconstructies van minder dan 5 meter hoogte of een schotelconstructie met een diameter kleiner dan 2 m en een hoogte van minder dan 3 meter, gemeten vanaf de voet van de antenedrager onder bepaalde voorwaarden (zoals genoemd in artikel 2 lid 17 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) zijn toegestaan. Grotere antenne installaties zijn alleen toegestaan met een omgevingsvergunning.

Artikel 2.13: faillissement en beslag.

- a. Indien de wederpartij voor de datum van ondertekening van de transportakte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede indien er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd, voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Artikel 2.14: hoofdelijkheid.

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

Artikel 2.15: geschillenregeling.

Alle geschillen die naar aanleiding van de overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Arrondissementsrechtbank te Almelo, tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.

HOOFDSTUK 3 : BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD.

ALGEMEEN.

Artikel 3.1: geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk.

Elk van de artikelen 3.2 tot en met 3.25 is slechts geldig, indien en voor zover deze in de overeenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Artikel 3.2: bebouwing in geval van koopovereenkomst.

a. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de overeenkomst aangegeven bebouwing welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw (en) of kanto(o)r(en) of bijzondere- of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.

b. Binnen 6 maanden na het ondertekenen van de notariële akte dient door koper een aanvraag om omgevingsvergunning (voorheen de “bouwvergunning”) te zijn ingediend. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat, kunnen deze termijnen door burgemeester en wethouders worden verlengd.

c. Zolang niet is voldaan aan de in lid b tweede volzin vermelde verplichting, mag de koper de grond niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van een recht van hypotheek is evenwel geen toestemming nodig van burgemeester en wethouders.

d. Het bepaalde in lid c is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.

e. De in lid c bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover diens wederpartij verplicht de in de overeenkomst genoemde en in de daarbij behorende tekening nader gedetailleerde opstallen te bouwen.

f. Het in dit artikel in lid e gestelde, geldt uitsluitend voor de in de overeenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.

g. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van 10% van de koopsom.

h. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, maar meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. In dien na verloop van de verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschiedenis de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid g, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

i. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting als in lid b gesteld, is de koper verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van burgemeester en wethouders aan de gemeente terug te verkopen, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente, behoudens vrijstelling, door de gemeente een gedeelte groot 10%, worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden.

- j. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van de gekochte grond in de meest ruime zin komen geheel voor rekening van de nalatige wederpartij.
- k. De nalatige wederpartij is verplicht binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de terug verkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte grond, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de nalatige wederpartij zal geschieden.

Artikel 3.3: eerdere ingebruikneming.

- a. Het is de wederpartij niet toegestaan om de onroerende zaak in gebruik te nemen, voordat door hem de notariële akte van transport is ondertekend, behoudens toestemming van burgemeester en wethouders.
- b. Aan deze toestemming is in elk geval de voorwaarde verbonden dat in geval van eerdere ingebruikneming de koopsom en eventueel verschuldigde omzetbelasting bij voorschot rechtstreeks wordt voldaan aan de gemeente Hof van Twente.
- c. Indien de wilsovereenstemming omtrent de overeenkomst niet tot stand komt, zal de wederpartij de onroerende zaak voor zover mogelijk weer in de oorspronkelijke toestand aan de gemeente terug leveren. Eventuele gevolgen voor het verschuldigd zijn van omzetbelasting door eerdere ingebruikname zijn voor rekening van de wederpartij.

Artikel 3.4: bouwverbod.

De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente de te verkopen grond niet te bebouwen. Bij overtreding van het verbod is de wederpartij aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 50,- voor iedere dag dat het verbod wordt overtreden. In bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders op schriftelijk verzoek ontheffing van het verbod verlenen. Het verlenen van een bouwvergunning houdt niet in, dat ontheffing van dit verbod zou zijn verleend; deze ontheffing dient afzonderlijk te zijn afgegeven.

Artikel 3.5: aansluiting riolering.

- a. De plaats van de aansluiting wordt door de gemeente bepaald.
- b. Wanneer het gekochte is bestemd voor woningbouw wordt door de gemeente de aansluiting op de riolering aangelegd vanaf het hoofdriool tot aan de grens van het gekochte. De kosten van deze aanleg komen voor rekening van de gemeente mits dit een aansluiting betreft met een diameter van 125 mm of 2 keer 125 mm.
- c. Indien de wederpartij om welke reden dan ook, gebruik wenst te maken van een andere aansluiting dan de hiervoor genoemde en hiertegen van de zijde van de gemeente geen bezwaren bestaan, zullen de hieruit voortvloeiende kosten van deze aanleg en aansluiting voor rekening van de wederpartij komen.
- d. Ten aanzien van de verkoop van bedrijfsterreinen geldt dat de kosten van aansluiting voor rekening zijn van de wederpartij waarbij deze zich verplicht de aansluiting(en) op eigen terrein te voorzien van de nodige ontstoppingsstukken.

Artikel 3.6: kosten van opritten.

- a. Ten aanzien van de verkoop van grond voor woningbouw geldt dat in de koopsom zijn begrepen de kosten inzake het maken van één eventuele inrit, voor zover gelegen op openbare grond, tot een breedte van maximaal 4 meter.
- b. Ten aanzien van de verkoop van bedrijfsterreinen geldt dat in de koopsom zijn begrepen de kosten inzake het maken van één oprit ter breedte van 6 meter. Eventuele meerdere opritten- dit laatste alleen indien hier van de zijde van de gemeente geen bezwaren bestaan en tot een maximale breedte van 6 meter – komen voor rekening van de wederpartij. Voor deze inrit(ten) dient toestemming gevraagd te worden.

Artikel 3.7: opstalrecht voor kabels en leidingen.

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

Artikel 3.8: erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen.

- a. Ten behoeve en ten laste van het (de) in de overeenkomst vermelde uit te geven gebouw(en) en ten behoeve en ten laste van het (de) in de overeenkomst vermelde naastgelegen gebouw(en), worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
- b. 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.
- c. De koper en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht te gedogen dat door en vanwege de gemeente de mogelijkheid bestaat dat in of op de verkochte bouwgrond of aan de te realiseren woning een straatnaambord kan worden geplaatst, hiervoor geldt geen vergoeding richting koper of zijn rechtsopvolgers. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de koper overlegd.

Artikel 3.9: overdracht van rechten.

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

Artikel 3.10: ontbindingsmogelijkheid.

- a. De wederpartij heeft het recht om deze overeenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de overeenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen bouwvergunning kan worden verleend.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de wederpartij binnen 7 dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst schriftelijk in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

Artikel 3.11: voorwaarde van financiering.

- a. Deze overeenkomst is ontbonden, indien de wederpartij voor de in de overeenkomst 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 wederpartij binnen 7 dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

Artikel 3.12: kettingbeding.

a. De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de overeenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftiengduizend Euro 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 hierboven onder lid a bepaald, verbindt de wederpartij 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 bedoelde artikelen als de in lid a 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 3.13: kwalitatieve verplichting.

De in de overeenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed 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 het goed zullen verkrijgen.

Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 BW.

Artikel 3.14: kwaliteit bebouwing.

De wederpartij verklaart ermee bekend te zijn, dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing door de Stadsbouwmeester (voorheen de Welstandscommissie) zal worden getoetst aan een gemeentelijk beeldkwaliteitsplan dat is opgesteld voor het gebied waarbinnen de bebouwing wordt opgericht. Dit beeldkwaliteitsplan is openbaar en kan worden ingezien.

Artikel 3.15: bouwmaterialen.

De wederpartij is verplicht bouwmaterialen ten behoeve van de te bouwen opstallen niet anders dan op de gekochte onroerende zaak te plaatsen. Afval dient door de wederpartij overeenkomstig de wettelijke voorschriften te worden afgevoerd. Het is de wederpartij niet toegestaan genoemde materialen te verbranden.

WONINGEN.

Artikel 3.16: verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop.

- a. De wederpartij verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden. Artikel 2.5 is van toepassing.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW);
 3. overlijden van de wederpartij of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 4. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de wederpartij de desbetreffende woning gedurende 2 achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de wederpartij als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing kan worden verleend in geval van:
 1. verandering van werkkring van de wederpartij op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 2. ontbinding van het huwelijk van de wederpartij door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
 3. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de wederpartij of van een van zijn gezinsleden.

Artikel 3.17 A.B.C.-bepaling.

De gemeente staat toe dat de wederpartij haar rechten op overdracht van de grond 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 wederpartij en haar kopers te sluiten overeenkomsten de artikelen 2.11, 2.12 en 3.16 van deze algemene voorwaarden (in samenhang met hetgeen omtrent deze artikelen in de overeenkomst is bepaald), integraal worden opgenomen;
- b. De wederpartij zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.
- c. Voornoemde woningen met grond uitsluitend worden overgedragen aan gegadigden die voldoen aan de inschrijvingscriteria voor door de gemeente Hof van Twente uit te geven bouw kavels.
- d. Bij niet nakoming of niet tijdige nakoming van het gestelde in lid c, verbeurt de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete van € 50,- voor elke dag dat de niet-nakoming voortduurt.

Artikel 3:18: gemeenschappelijke paden.

De wederpartij verplicht zich, indien op het verkochte en de aansluitende en nabij gelegen niet aan de wederpartij verkochte percelen, gemeenschappelijke paden moeten worden aangelegd, medewerking te verlenen om ten behoeve van en ten laste van de gronden over en weer erfdiensbaarheden te vestigen van in-, uit- en doorgang naar de openbare weg over en langs de daarvoor te bestemmen gronden.

Artikel 3.19: SWK-regeling.

Wederpartij verplicht zich op de onderhavige grond te bouwen woningen te (doen) verkopen c.q. te (doen) leveren met een SWK Garantie- en waarborgregeling conform de

desbetreffende Garantie- en waarborgregeling(en) van de stichting waarborgfonds koopwoningen (SWK) te Rotterdam, behoudens gevallen die ingevolge de SWK-regelingen buiten het toepassingsgebied van die regelingen vallen.

Artikel 3.20: peil.

De wederpartij verplicht zich de hoogte van de aan te leggen afgewerkte begane grondvloer aan te brengen op het bepaalde N.A.P. -Vloerpeil. Het vloerpeil wordt gelijktijdig met het uitzetten van de rooilijnen door de gemeente gecontroleerd. De voorgestelde vloerpeilhoogte kan na het bouwrijp maken en voor aanvang van de bouwwerkzaamheden opgevraagd worden bij de medewerkers Toezicht en Handhaving. De eigenaar controleert na het bouwrijp maken de grondwaterstand van zijn kavel. De waterdoorlaatbaarheid moet minimaal 1 meter lager liggen dan het aangrenzend hoogste punt van het straatpeil om wateroverlast in de woning tegen te gaan. Is dit juist kan het voorgestelde vloerpeil 200mm en maximaal 350 mm hoger liggen dan het aangrenzend hoogste punt van het straatpeil. Ook de wederpartij verplicht zich de hoogte van de aan te leggen tuin op hoogte te brengen op het bepaalde N.A.P.- maaiveld (peil), zodat het regenwater infiltreert in de tuin en deels afloopt naar de openbare weg. Het voorgestelde maaiveld (peil) hoogte voor de tuin kan opgevraagd worden na de afgewerkte begane grondvloer bij de medewerkers Toezicht en Handhaving. Slechts in bijzondere omstandigheden zoals een waterdoorlaatbaarheid van minder dan 1 meter, kan, na goedkeuring door burgemeester en wethouders, besloten worden hiervan af te wijken.

Artikel 3.21: afwateringsplan.

Ten tijde van de aanvraag tot het verkrijgen van een bouwvergunning dient wederpartij een afgerond afwateringsplan ter goedkeuring in te dienen bij burgemeester en wethouders, waarop is aangegeven op welke wijze de eventuele hoogteverschillen, zowel ten aanzien van de bouwwerken als van de tuinen, worden opgevangen (zie artikel 5.1 van de koopovereenkomst voor de vereisten aan het in te dienen afwateringsplan).

Artikel 3.22: drainage op de kavel.

Indien de wederpartij overgaat tot aanleg van een drainage op de onroerende zaak is hij verplicht de drainage voor zijn rekening aan te sluiten op, indien aanwezig, de schoonwaterleiding van een gescheiden rioolstelsel. Voor zover een gescheiden stelsel niet aanwezig is dient de wederpartij de drainage aan te sluiten op, indien aanwezig, open water. In geval van een gescheiden stelsel dient de aansluiting plaats te vinden op eigen terrein door middel van een zandvangputje met terugslagklep en overigens onder goedkeuring van burgemeester en wethouders.

BEDRIJVEN.

Artikel 3.23: bedrijfswoning.

Het is niet toegestaan om vooruitlopend op de bedrijfsbebouwing te starten met de bouw van een bedrijfswoning.

Artikel 3.24 : afrastering.

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