

ALGEMENE VOORWAARDEN
VOOR VERKOOP VAN BEDRIJVENTERREINEN DOOR DE GEMEENTE AALSMEER

VERSIE V d.d. 9 juli 2007

Artikel 1

Definities.

In deze algemene voorwaarden hebben de hieronder vermelde begrippen de daarachter vermelde betekenis:

- a. De gemeente: de gemeente Aalsmeer;
- b. Burgemeester en wethouders: Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer;
- c. De koper: de (rechts)persoon die als zodanig vermeld staat in de overeenkomst van koop en verkoop;
- d. De gebruiker: de (rechts)persoon die de grond en/of de op de grond gerealiseerde bebouwing in gebruik heeft hetzij krachtens een zakelijk gebruiksrecht, hetzij krachtens een persoonlijk gebruiksrecht;
- e. Het bestemmingsplan cum annexis: het bestemmingsplan dat voor het betreffende gebied waarin het gekochte is gelegen is of wordt vastgesteld, bestaande uit de plankaart en voorschriften, alsmede de toelichting op dat bestemmingsplan en het eventueel bij het bestemmingsplan behorende toetsingsplan;
- f. Het gekochte: de grond welke blijkens de overeenkomst van koop en verkoop van partijen door de gemeente aan koper is verkocht;
- g. Waarborgsom: het bedrag dat koper bij het ondertekenen van de overeenkomst dient te voldoen. Onder het begrip waarborgsom wordt tevens verstaan een bankgarantie tot hetzelfde bedrag, welke bankgarantie voldoet aan de daaraan door Burgemeester en Wethouders te stellen eisen;
- h. Bebouwing: de bebouwingsmogelijkheden, zoals voorgeschreven in het bestemmingsplan cum annexis;
- i. Bruto-vloeroppervlakte (hierna te noemen bvo): de bvo zoals deze is gedefinieerd in NEN 2580;
- j. Bedrijventerrein met Parkmanagement: een bedrijventerrein waarvoor hetzij op initiatief van de gemeente, hetzij op initiatief van een overkoepelende instelling, hetzij op initiatief van één of meer op het bedrijventerrein gevestigde ondernemers een parkmanagement-organisatie of een vervoersmanagement-organisatie tot stand is gekomen en wordt uitgevoerd en welke organisatie ook als zodanig is

erkend door de gemeente:.

- k. Overeenkomst: iedere overeenkomst tussen de gemeente en derden waarin deze Algemene Voorwaarden van toepassing zijn verklaard

Artikel 2

Geldigheid.

1. Deze algemene voorwaarden behoren bij iedere overeenkomst op het gebied van bedrijventerreinen tussen de gemeente en koper waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en voor zover daarvan bij overeenkomst niet wordt afgeweken.
2. Ze vormen met de overeenkomst één onverbreeklijk geheel.
3. Indien en voor zover een bepaling in de overeenkomst afwijkt van (een van toepassing verklaarde bepaling van) deze algemene voorwaarden prevaleert de bepaling in de overeenkomst.
4. Deze algemene voorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van Burgemeester en wethouders van *** en kunnen worden aangehaald als Algemene Voorwaarden voor Verkoop van Bedrijventerreinen door de Gemeente Aalsmeer.
5. Bij besluit van Burgemeester en wethouders kunnen voor een in dat besluit specifiek te benoemen bedrijventerrein de in deze algemene voorwaarden aan Burgemeester en wethouders toegekende bevoegdheden en verplichtingen gemandateerd worden aan een (mede) door de gemeente opgerichte rechtspersoon.

Artikel 3

Levering.

1. De akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een door koper aan te wijzen notaris.
2. De kosten van de overdracht en van eventuele kadastrale uitmeting van het gekochte komen ten laste van koper. Alle lasten en belastingen, welke ten aanzien van het gekochte worden geheven, komen met ingang van één januari van het jaar waarin de notariële overdracht plaatsvindt voor rekening van de koper.
3. De juridische levering van het gekochte aan de koper dient te geschieden na het al dan niet met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 50, lid 5 van de Woningwet verlenen van de bouwvergunning voor het op het gekochte te realiseren (bedrijfs)gebouw, met dien verstande dat:
 - a. als geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om binnen de termijn van zes weken na de datum van verzending van de bouwvergunning een bezwaarschrift in te dienen tegen het verlenen van de bouwvergunning, de juridische levering zal plaatsvinden binnen een maand na het verstrijken van deze termijn;
 - b. als wel gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om binnen de termijn van

zes weken na de datum van verzending van de bouwvergunning een bezwaarschrift in te dienen tegen het verlenen van de bouwvergunning en na afloop van deze termijn niet binnen vier weken een schorsingsverzoek is ingediend, de juridische levering zal plaatsvinden binnen een maand na het verstrijken van deze laatste termijn;

- c. als wel een schorsingsverzoek is ingediend en dit verzoek is afgewezen of ingetrokken, de juridische levering zal plaatsvinden binnen een maand na de datum van de afwijzing of de intrekking;
- d. als wel een schorsingsverzoek is ingediend en hierop positief wordt beslist, partijen in overleg zullen treden over de ontstane situatie, waarbij eventueel een verder uitstel van de juridische levering kan worden overeengekomen.

Indien de koper vooruitlopend op het onherroepelijk worden van de bouwvergunning met de bebouwing aanvangt, geschiedt dat volledig voor zijn risico.

- 4. De in het vorige lid onder a, b en c genoemde termijnen kunnen slechts dan worden verlengd, indien Burgemeester en wethouders daarin uitdrukkelijk en schriftelijk hebben bewilligd.
- 5. Koper mag het gekochte pas in gebruik nemen na de juridische levering.
- 6. In afwijking van het bepaalde in het vorige lid kan koper de grond na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en wethouders vóór de juridische levering in gebruik nemen. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van deze toestemming voorwaarden stellen.
- 7. Behoudens met een door Burgemeester en wethouders schriftelijk vooraf verleende toestemming is het koper verboden de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten aan derden over te dragen, zolang het te realiseren (bedrijfs)gebouw nog niet is opgeleverd. Aan een toestemming kunnen Burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden, in elk geval de voorwaarden (i) dat de (rechts)persoon, die in de rechten van koper treedt, ook alle verplichtingen, die voor koper uit de overeenkomst van koop en verkoop en uit de onderhavige algemene voorwaarden voortvloeien, op zich zal moeten nemen als eigen verplichting
(ii) dat de (rechts)persoon die in de rechten van koper treedt zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw van het betreffende (bedrijfs)gebouw
- 8. Overtreding door koper van het in het vorige lid opgenomen verbod geldt als ontbindende voorwaarde, met terugwerkende kracht en goederenrechtelijke werking, voor de overeenkomst van koop en verkoop, zodat in die situatie (in ieder geval) geldt dat de gemeente niet verplicht is aan de (rechts)persoon, die in de rechten van koper is getreden, het gekochte juridisch te leveren.

9. Behoudens in het geval het gekochte deel uitmaakt van een Bedrijventerrein met Parkmanagement dan wel behoudens een door Burgemeester en wethouders schriftelijk te verlenen ontheffing, is het koper verboden binnen vijf jaren na de datum van de juridische levering de eigendom van het gekochte te vervreemden of terzake van het gekochte aan een derde een zakelijk genotrecht te verstrekken. Aan een ontheffing kunnen Burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden. Daarbij wordt, voor zover nog relevant in verband met tijdsverloop en/of de feitelijke stand van zaken van de bebouwing en de ingebruikneming van de op het gekochte gerealiseerde bebouwing, in ieder geval de voorwaarde opgelegd dat de (rechts)persoon, die in de rechten van de koper treedt, de nog relevante verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit deze algemene voorwaarden op zich zal moeten nemen als eigen verplichtingen en deze, voor zover nog relevant, in de vorm van een kettingbeding zal opleggen aan eventuele opvolgende eigenaren, zulks op verbeurte ten behoeve van de gemeente van een onmiddellijk opeisbare boete van een promille van de oorspronkelijke koopsom van de grond voor iedere dag gedurende welke hij of zij nalatig is, te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning door of namens Burgemeester en wethouders.
10. Op de gemeente rust de verplichting het gekochte aan koper vrij van hypotheken, hypothecaire inschrijvingen, beslagen, zakelijke genotrechten, pachten en huren te leveren.
11. In de notariële akte van levering zal de gemeente aan koper vrijwaring voor uitwinning door derden verlenen. Die vrijwaring - en daarmee aansprakelijkheid van de gemeente - geldt niet, indien het gaat om verplichtingen jegens derden die niet vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, om verplichtingen jegens derden die vatbaar zijn voor inschrijving en ten tijde van de koop zijn ingeschreven, om de verplichtingen jegens derden die koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn, of om verplichtingen die door koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
12. Alle aansluitkosten voor nutsvoorzieningen, inclusief de eventuele extra aansluitkosten bij grootverbruik, zijn voor rekening van de koper.
13. De feitelijke levering (aflevering) van het gekochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van de overeenkomst bevindt. De gemeente verplicht zich voor het gekochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
14. Het gekochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als door de gemeente aangegeven bij haar aanbod nodig zijn. Aan koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.

Artikel 4

Bebouwing en inrichting.

1. Tenzij Burgemeester en wethouders schriftelijk uitstel verlenen, moet met de bebouwing van het gekochte zijn begonnen binnen drie maanden na de juridische levering. In een continu bouwproces dient de bebouwing opgeleverd te worden binnen een termijn van vierentwintig maanden, nadat met de bouw is aangevangen. Koper zal in gebreke zijn door het enkele verloop deze termijnen, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist. Zolang niet is voldaan aan deze verplichting mag de koper het gekochte (geheel of gedeeltelijk) niet zonder schriftelijke toestemming van Burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten, tenzij reeds eerder schriftelijk toestemming is verkregen op grond van het bepaalde in artikel 3 leden 7 en/of 9. Voor de vestiging van rechten van hypotheek is geen toestemming nodig.
In geval van executoriale verkoop ex artikel 3:268, en van verkoop op grond van art. 3:174 BW is het bepaalde in de vorige zin niet van toepassing.
2. Koper dient op het gekochte bebouwing te realiseren, welke voldoet aan het bestemmingsplan cum annexis, dan wel indien de bouwvergunning door middel van een vrijstelling is verleend met toepassing van artikel 19 van de Wet op de ruimtelijke Ordening aan op de daarop van toepassing zijnde planvoorschriften, aan de gemeentelijke bouwverordening dan wel iedere andere van toepassing zijnde gemeentelijke verordening.
3. Traforuimten en andere technische ruimten, ongeacht of deze zijn van en/of ten behoeve van nutsbedrijven dienen in pandig gebouwd te worden, tenzij Burgemeester en wethouders voor deze bepaling ontheffing hebben verleend.
4. Indien de koper voor een gedeelte of in het geheel niet zelf de toekomstige gebruiker zal zijn, dient hij vóór het sluiten van een overeenkomst van koop en verkoop aan de gemeente aan te tonen dat hij minimaal een door Burgemeester en wethouders vast te stellen percentage van de bebouwing, minus het percentage dat hij zelf in gebruik zal nemen, voor een periode van tenminste vijf jaren heeft verhuurd aan één of meer (rechts)personen die de bebouwing tot minimaal voormeld percentage zelf in gebruik zullen nemen. Deze huurder(s) en ook het gebruik dat hij/zij van de bebouwing zal/zullen maken, moet/moeten voldoen aan het gestelde in deze algemene voorwaarden een en ander voorzover door Burgemeester en wethouders vastgesteld. Bij gebreke van verhuur als vorenbedoeld, dan wel in het geval er een andere huurder of huurders blijkt/blijken te zijn dan diegene(n) die door de koper bij de gemeente was/waren aangemeld, is de gemeente gerechtigd:
 - a. het sluiten van een overeenkomst met de koper te weigeren, ook indien

- deze tevoren een koopoptie op het gekochte mocht hebben verworven, waarbij de gemeente tevens bevoegd is te besluiten dat de eventueel betaalde of verschuldigde optievergoeding vervalt aan de gemeente;
- b. haar medewerking aan de juridische levering te weigeren, indien er al een overeenkomst tot stand mocht zijn gekomen. In dat geval is de koper in verzuim en is de gemeente bevoegd die overeenkomst te ontbinden, waarbij de gemeente tevens bevoegd is te besluiten de waarborgsom aan de gemeente te laten vervallen.
5. Wanneer bij de oplevering van de bebouwing blijkt dat deze bebouwing ondanks het bepaalde in het vorige lid niet voor minimaal het daar bedoelde percentage is verhuurd, dan wel aan een ander/anderen dan de huurder(s) die aan de gemeente was/waren aangemeld, verbeurt de koper een boete welke de gemeente heeft bedongen in artikel 15 van deze algemene voorwaarden.
 6. De gemeente en koper zijn gehouden omtrent de inrichting van het gekochte en van het aangrenzende openbare gebied, in het bijzonder ten aanzien van de bestrating, de groenvoorzieningen en van een eventuele erfafscheiding, overleg met elkaar te plegen, erop gericht dat er een zodanige totale opzet ontstaat dat het aanzien van de omgeving niet wordt geschaad.
 7. Voordat de koper overgaat tot het inrichten van het gedeelte van het gekochte dat niet wordt bebouwd, dient hij een inrichtingsplan ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente..
 8. De koper draagt zorg voor een gescheiden aanbod van hemelwater en afvalwater naar het aansluitpunt van de riolering. Indien mogelijk dient het water van dakvlakken rechtstreeks te worden geloosd op het oppervlaktewater. Hij mag niet met de inrichting beginnen voordat het inrichtingsplan door de gemeente is goedgekeurd.
 9. De koper verplicht zich de op het gekochte aangebrachte bestrating, groenvoorziening en eventuele erfafscheiding in een redelijke staat van onderhoud te houden, ten genoegen van de gemeente.
 10. Indien koper een gedeelte van de grond met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en wethouders heeft bestemd voor toekomstige bedrijfsuitbreiding, maar die grond vooralsnog niet bebouwt, dient koper die grond in overleg met en ten genoegen van de gemeente in te richten en te onderhouden.
 11. Voor het aanbrengen en plaatsen van reclameaanduidingen (naamborden daaronder begrepen) op de grond en hetgeen zich daarop bevindt is schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders vereist.
 12. Het is verboden op het gekochte een brandstofuitgiftepunt te hebben, daaronder begrepen een verkooppunt.
 13. Koper zal minimaal de in het bestemmingsplan cum annexis aangegeven

- hoeveelheid parkeerplaatsen op het gekochte realiseren en in stand houden.
14. Indien het gekochte grenst aan openbaar water, is de koper verplicht tot een meter uit de oever dit water te onderhouden, met inbegrip van de eventueel aanwezige beschoeiing.
 15. Indien voor het bedrijvensterrein waarvan het gekochte deel uitmaakt, hetzij op initiatief van de gemeente, hetzij op initiatief van een overkoepelende instelling, hetzij op initiatief van één of meer op het bedrijventerrein gevestigde ondernemers een parkmanagement-organisatie of een vervoersmanagement-organisatie tot stand komt, is de koper verplicht in die parkmanagement-organisatie of vervoersmanagement-organisatie te participeren en daarvan een evenredig deel van de kosten te dragen volgens de op te stellen regels van die organisatie en zich ook voor het overige te houden aan deze regels.
 16. De koper is verplicht en verbindt zich tegenover de gemeente het bepaalde onder 15 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het gekochte, evenals bij verlening daarop van een beperkt zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen in de akte van overdracht of verlening van beperkt zakelijk genotsrecht, zulks op verbeurte van een boete zoals omschreven in artikel 15 ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast vergoeding van eventueel geleden schade te vorderen.
 17. Op gelijke wijze als in voorgaand lid bepaald, verbindt de koper zich tegenover de verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in lid 15 als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.
 18. Indien het gekochte deel uitmaakt van een bedrijventerrein met Parkmanagement, zijn de bepalingen opgenomen in de leden 4 en 5 van dit artikel niet van toepassing voor de koper die ook overeenkomstig lid 15 van dit artikel participeert in bedoelde organisatie. Met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 2 lid 5 van deze voorwaarden kan de gemeente haar bevoegdheden en rechten voortvloeiende uit dit artikel mandateren aan de (mede) door haar opgerichte parkmanagement organisatie

Artikel 5

Over- of ondermaat.

1. Bij de overeenkomst is een voorlopige grondverkooptekening gevoegd op grond waarvan de berekening van de in de overeenkomst vermelde oppervlakte heeft plaatsgevonden. Voordat de juridische levering plaatsvindt, zal een definitieve grondverkooptekening worden vervaardigd. Indien daaruit blijkt dat de oppervlakte van het gekochte meer dan vijf procent afwijkt, ten opzichte van de in de

overeenkomst genoemde oppervlakte en de verkoopprijs is gebaseerd op vierkante meters uitgeefbaar terrein, hebben beide partijen het recht te eisen dat de bij de juridische levering te betalen koopsom op basis van de nieuwe oppervlakte wordt herzien.

2. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van het gekochte zullen de grenzen door de gemeente worden aangeduid aan de hand van schriftelijk op te geven coördinaten. Op verzoek van koper zullen de grenzen ter plaatse in het terrein worden aangeduid, zulks op kosten van koper. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwys aan het kadaster te verzorgen. De koper verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen met de ambtenaar die op het gekochte het bouwtoezicht heeft, overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van het gekochte.

Artikel 6

Bodemonderzoek.

1. Door de gemeente is een indicatief bodemonderzoek verricht volgens de norm NEN 5740; het rapport daarover ligt bij de gemeente ter inzage. Mede op grond van dit rapport gaan partijen ervan uit dat de grond bij verkoop niet zodanig verontreinigd is dat dit een belemmering vormt voor de afgifte van een bouwvergunning voor de door koper te realiseren bebouwing. Niettemin is het koper toegestaan vóór de juridische levering voor eigen rekening en risico een nader bodemonderzoek in te laten stellen.
2. Indien het nader bodemonderzoek uitwijst dat de bodem zodanig verontreinigd is dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of voor het milieu, en dientengevolge een door de koper aangevraagde bouwvergunning dient te worden geweigerd, dan kan ieder van partijen binnen een maand nadat ze kennis hebben genomen van vorenbedoeld onderzoek, de ontbinding van de overeenkomst inroepen zonder dat enige gerechtelijke tussenkomst nodig zal zijn. De gemeente aanvaardt in die situatie geen enkele aansprakelijkheid voor mogelijke schade als gevolg van het ontbinden van de overeenkomst.
3. Mocht uit het door koper in te stellen onderzoek blijken dat de bodem weliswaar is verontreinigd zodat schade of gevaar te verwachten is voor de gezondheid van de gebruikers of voor het milieu, maar daaraan door het stellen van voorwaarden aan de bouwvergunning tegemoet gekomen kan worden, dan zullen de kosten verbonden aan het vervullen van die voorwaarden, niet zijnde de kosten die ook gemaakt zouden moeten worden indien geen sprake zou zijn geweest van verontreiniging, door de gemeente worden gedragen.
4. Schade die het gevolg is van vervuiling die na de juridische levering ontdekt wordt komt voor rekening en risico van koper.

5. Het feit dat de grond geschikt is om te dienen als bouwgrond voor het door de koper voorgestane gebruik, biedt geen garantie dat de kwaliteit zodanig is dat deze zonder meer als schone grond kan worden getransporteerd naar andere percelen. Indien de koper in verband met zijn bouwplan overtollige grond wenst af te voeren, komen de kosten daarvan voor zijn rekening, ook indien er als gevolg van het in lichte mate vervuild zijn extra kosten voor de afvoer of stortrechten zijn verschuldigd. De koper dient bij transport van grond zorg te dragen voor de noodzakelijk publiekrechtelijke vergunningen dan wel zorg te dragen voor de benodigde ontheffing.
6. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, 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.

Artikel 7

Waarborgsom/bankgarantie.

1. Tot zekerheid van de nakoming door koper van zijn verplichtingen dient koper bij het ondertekenen van de overeenkomst van koop en verkoop aan op de kwaliteitsrekening van de notaris een waarborgsom te betalen, welke gelijk zal zijn aan 10% (tien procent) van de overeengekomen koopprijs.
2. Indien koper zijn verplichtingen als vorenbedoeld niet nakomt, in het bijzonder zijn verplichting om mee te werken aan de juridische levering van het gekochte, is de gemeente gerechtigd de waarborgsom te behouden dan wel de bankgarantie, welke in de plaats van een waarborgsom is gekomen, te verzilveren. Daarnaast is koper verplicht om de meerdere schade, welke de gemeente lijdt, aan de gemeente te vergoeden.
3. In plaats van deze waarborgsom kan koper desgewenst, binnen de hiervoor genoemde termijn bij en ten genoegen van de gemeente dan wel de notaris een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie voor een bedrag gelijk aan de waarborgsom deponeren. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en gedurende tenminste vier maanden na de voorgenomen levering haar geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de gemeente en/of de notaris het bedrag van de garantie aan de gemeente zal uitkeren. De kosten verbonden aan het stellen van een bankgarantie zijn en blijven voor rekening van de koper.
4. De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van de overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde aan koper worden verrekend met de koopprijs na ondertekening van de notariële akte zonder dat aanspraak gemaakt kan worden op rentevergoeding.

5. Zolang op grond van het vorenstaande geen restitutie, verrekening of uitbetaling van de waarborgsom heeft plaatsgevonden, houdt respectievelijk de gemeente dan wel de notaris deze onder zich, totdat bij rechterlijke uitspraak is beslist aan wie de waarborgsom moet worden afgedragen, zulks behoudens eensluidende betalingsopdracht van beide partijen.

Artikel 8

Risico-overgang en beschadiging

1. Het gekochte is eerst met ingang van de dag van het ondertekenen van de akte van levering voor risico van de koper, tenzij de aflevering op een eerder tijdstip heeft plaatsgevonden, in welk geval het risico op de koper overgaat op de dag van aflevering.
2. Bij gehele of gedeeltelijke beschadiging van het gekochte voorafgaand aan het in het eerste lid van dit artikel gemelde tijdstip van risico-overgang stelt de gemeente binnen achtenveertig uur, nadat haar die beschadiging bekend is geworden, koper daarvan op de hoogte.
3. Ingeval het gekochte ten gevolge van een niet-toerekenbare tekortkoming van de gemeente voor het tijdstip van het ondertekenen van de akte van levering wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij:
 - a. de koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval de gemeente het gekochte (af)levert in de staat, waarin het zich dan bevindt, en alle rechten, die zij tegenover derden ter zake van beschadiging kan doen gelden — waaronder begrepen haar vordering uit hoofde van overeenkomsten, waarbij het gekochte is verzekerd — aan de koper overdraagt; of
 - b. de gemeente binnen een met de koper overeen te komen termijn het gekochte voor haar rekening herstelt, in welk geval het tijdstip, waarop de akte van levering wordt ondertekend, verschuift naar de dag, waarop deze hersteltermijn is verstreken.

Artikel 9.

Afrastering/Erfafscheiding

1. De koper is verplicht het gekochte op zijn kosten gedurende de periode dat er feitelijke werkzaamheden worden verricht behoorlijk af te scheiden.
2. De koper doet ten behoeve van de gemeente afstand van zijn rechten om op gezamenlijke kosten het gekochte af te palen of af te sluiten, als bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 BW.
3. De koper is verplicht en verbindt zich tegenover de gemeente het bepaalde onder 2. bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het gekochte, evenals bij verlening daarop van een beperkt zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen in

de akte van overdracht of verlening van beperkt zakelijk genotsrecht.

4. Op gelijke wijze als in voorgaand lid bepaald, verbindt de koper zich tegenover de verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in lid 2 als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 10.

Faillissement en beslag.

Indien de koper voor de datum van ondertekening van de transportakte in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling heeft gekregen dan wel de wettelijke regeling voor schuldsanering natuurlijke personen op hem van toepassing is, alsmede wanneer 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 zal zijn vereist.

Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden terugbetaald voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Artikel 11.

Kabels en leidingen.

1. Koper moet gedogen (dulden) dat door de gemeente en/of openbare nutsbedrijven palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingbordjes, riolering, pijpleidingen voor openbare doeleinden en al hetgeen anders door de gemeente en/of nutsbedrijven noodzakelijk wordt geacht ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond en de daarop te stichten bebouwing worden aangebracht en onderhouden.
2. Voor zover in de overeenkomst van toepassing verklaard, wordt ten laste van een daartoe op de bij de overeenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van het gekochte en ten behoeve van de in de overeenkomst aangegeven begunstigde gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
3. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het gekochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, danwel diepwortelende struiken worden geplant of aan derden toestemming tot zulk een handeling wordt verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.
4. In de overeenkomst wordt bepaald ten laste van wie kosten van het vestigen van

het opstalrecht komen.

Artikel 12.

Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen.

1. Indien de gemeente dit wenst worden ten behoeve en ten laste van de in de overeenkomst vermelde onroerende zaak en ten behoeve en ten laste van de in de overeenkomst vermelde nabij gelegen onroerende za(a)k(en) gevestigd en aangenomen al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die onroerende zaken zich ten opzichte van elkaar bevinden gehandhaafd blijft.
2. 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 13.

Kwalitatieve verplichting.

De in de artikel 3 leden 7, 8 en 9, artikel 4, artikel 11 en dit artikel 13 van deze voorwaarden genoemde verplichtingen en de in de overeenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het gekochte 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 een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Tussen partijen zal een notariële akte van levering worden opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, zodat zal worden voldaan aan de eis van artikel 6:252, lid 2 BW.

Artikel 14.

Hoofdelijkheid.

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

Artikel 15.

Boetebepaling en kettingbeding.

1. Bij niet-nakoming, niet volledige nakoming daaronder begrepen, van enige verplichting, voortvloeiende uit de overeenkomst dan wel deze algemene voorwaarden, voor zover deze in de overeenkomst niet buiten toepassing zijn verklaard, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom, ongeacht de door de gemeente door niet-nakoming te lijden schade en kan de gemeente de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
2. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met bericht van ontvangst of bij

aangetekende brief of bij deurwaardersexploot.

3. Naast het gestelde in lid 1. van dit artikel behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen of vergoeding van eventueel meer geleden schade.
4. In geval van ontbinding van de overeenkomst zal de gemeente ter zake van alsdan eventueel reeds door de koper gestichte bebouwing aan laatstgenoemde geen vergoeding verschuldigd zijn.
5. De notaris wordt door koper onherroepelijk gevolmachtigd om, na verloop van de in de ingebrekestelling vermelde termijn het bedrag van de door koper verschuldigde boete aan de gemeente te betalen uit de bij de notaris door de koper onderscheidenlijk door een bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn.
6. Koper is verplicht alle opvolgende eigenaren, hun rechtsopvolgers en gebruikers van het gekochte en de daarop gebouwde opstallen, middels kettingbedingen te verbinden aan de verplichtingen casu quo verboden, vermeld in artikel 3 leden 7,8 en 9, artikel 4, artikel 9, artikel 11 en artikel 12 met inbegrip van de boetebepaling in dit artikel, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente van een promille van de koopprijs voor iedere dag gedurende welke hij of zij nalatig is, te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning door of vanwege Burgemeester en wethouders. Dit artikel, alsmede de artikelen waarnaar in dit artikel wordt verwezen, dienen woordelijk te worden opgenomen in iedere leveringsakte, waarbij niet kan worden volstaan met een verwijzing naar de tekst van deze algemene voorwaarden.

Artikel 16.

Slotbepalingen.

1. Bij het verlijden van de notariële akte van levering doen partijen, onverlet hetgeen zij anders en overigens in hun overeenkomst (derhalve inclusief deze algemene voorwaarden) overeenkomen, afstand van het recht de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.
2. De overeenkomst van koop en verkoop tussen de gemeente en koper wordt beheerst door Nederlands recht.
3. De Rechtbank te Amsterdam is bij uitsluiting bevoegd geschillen over deze overeenkomst of over de uitvoering daarvan te berechten.