

**ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN  
VOOR DE VERKOOP VAN EEN REGISTERGOED  
DOOR DE GEMEENTE DELFT 2016**

**Inhoudsopgave**

**I Algemene bepalingen**

Artikel 1 Definities

Artikel 2 Geldigheid/Toepassingsbereik

**II Voorwaarden voor alle overeenkomsten**

Artikel 3 Totstandkoming Overeenkomst

Artikel 4 Waarborgsom

Artikel 5 Overdracht, betaling, aanvaarding en ingebruikneming

Artikel 6 Eerdere ingebruikneming

Artikel 7 Ligging, omvang en staat van levering

Artikel 8 Kosten en belastingen

Artikel 9 Milieukundig onderzoek

Artikel 10 Beoogd gebruik

Artikel 11 Gedoogplichten/kwalitatieve verplichting

Artikel 12 Financieringsvoorwaarde

Artikel 13 Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid

Artikel 14 Ontbinding van de Overeenkomst door de Gemeente

Artikel 15 Ontbinding van de Overeenkomst door de Koper

Artikel 16 Kwalitatieve verplichting

Artikel 17 Boetebepaling

Artikel 18 Kettingbeding met boetebepaling

Artikel 19 Indexering

Artikel 20 Schriftelijkheid

Artikel 21 Parkeren/ Kwalitatieve verplichting

**III Voorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen**

Artikel 22 Toepasselijkheid van de bepalingen van dit hoofdstuk

Artikel 23 Staat van levering

Artikel 24 Geen stortplaats en/of opslagplaats/Afvalverwerking

Artikel 25 Maatregelen tijdens de bouw

Artikel 26 Toegangspaden, achterpaden en terrassen/kwalitatieve verplichtingen

Artikel 27 Riolering

Artikel 28 Nutsvoorzieningen, televisie-, telefoon- en internetaansluitingen

Artikel 29 Drainage

Artikel 30 Vrijkomende grond

*Artikel 31 Vrijwaring schade derden*  
*Artikel 32 Zelfbewoning en overdracht aan derden*  
*Artikel 33 Verstrekken garantie bij doorverkoop*

**IV Voorwaarden voor de verkoop van groenstroken**

*Artikel 34 Toepasselijkheid van de bepalingen van dit hoofdstuk*  
*Artikel 35 Staat van levering*  
*Artikel 36 Gebruik/Kwalitatieve verplichting*  
*Artikel 37 Bouwverbod/kwalitatieve verplichting*

**V Voorwaarden voor de verkoop van maatschappelijk vastgoed**

*Artikel 38 Toepasselijkheid van de bepalingen van dit hoofdstuk*  
*Artikel 39 Instandhoudingsverplichting*  
*Artikel 40 Anti-speculatiebeding*

**VI Overige voorwaarden**

*Artikel 41 Schonen sloten/kwalitatieve verplichting*  
*Artikel 42 Woonplaatskeuze*  
*Artikel 43 Geschillenregeling en toepasselijk recht*  
*Artikel 44 Afsluitende bepalingen*  
*Artikel 45 Citeernaam*

## I. Algemene Bepalingen

### Artikel 1

#### Definities

1. Tenzij anders blijkt, worden in deze Algemene Verkoopvoorwaarden, de Overeenkomst en in de Akte van Levering verstaan onder:
  1. Akte van Levering:  
de notariële akte waarbij door de Gemeente een Registergoed wordt geleverd aan de Koper;
  2. Algemene Verkoopvoorwaarden:  
deze Algemene Verkoopvoorwaarden voor de verkoop van een Registergoed van de Gemeente, vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Delft op **twee februrari tweeduizend zestien**;
  3. Bodem:  
de grond en/of het grondwater behorend tot de Onroerende Zaak;
  4. Bodemverontreiniging:  
vervuiling van de Bodem door stoffen die zich op een zodanige wijze op of in de Bodem bevinden, dat deze stoffen:
    - a. zich met de Bodem kunnen vermengen, met de Bodem kunnen reageren, zich in de Bodem kunnen verspreiden en/of ongecontroleerd kunnen verplaatsen; en
    - b. één of meer van de functionele eigenschappen die de Bodem voor mens, plant of dier heeft, verminderen of bedreigen;  
waarbij onder functionele eigenschappen van de Bodem moet worden verstaan de ecologische functie (als onderdeel van de algemene ecologische kringlopen, als deel van de biosfeer en als verblijfplaats van bodemorganismen), de teeltfunctie, de dragersfunctie en de functie van de Bodem als vind- en winplaats van grondwater en delfstoffen;
  5. College:  
het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Delft;
  6. Conceptakte:  
het concept van de Akte van Levering, waarnaar in de Overeenkomst wordt/is verwezen;
  7. Datum van Verlijden:  
de dag waarop de Akte van Levering notarieel is/wordt verleden;
  8. Gegadigde:  
de (rechts)persoon of de (rechts)personen die aan de Gemeente een verzoek doet/doen om tot een Overeenkomst van Verkoop te komen;
  9. Gemeente:  
de gemeente Delft;
  10. Keur  
de Keur of de Keur Delfland betreft het geheel van regels van het Hoogheemraadschap van Delfland met betrekking tot het beheer en het gebruik van het watersysteem;
  11. Koopprijs:

de koopsom van het Registergoed;

12. Koper:  
de (rechts)persoon of de (rechts)personen met wie door de Gemeente een Overeenkomst wordt gesloten tot verkoop en levering van een registergoed en aan wie, mede uit hoofde van de Overeenkomst van Verkoop, de eigendom wordt of is geleverd, en de rechtsopvolger(s) van die (rechts)perso(o)n(en) in de eigendom;
13. Kwaliteitsrekening:  
de bijzondere bankrekening van de Notaris als bedoeld in artikel 25 Wet op de Notarisambt;
14. Milieurapportage:  
de in de Overeenkomst bedoelde rapportage inzake de milieutechnische staat van de Onroerende Zaak, welke rapportage bij de Overeenkomst behoort, alsmede - indien in die rapportage maatregelen worden aanbevolen - het evaluatieverslag van de uitvoering van die maatregelen, dat hetzij al bij de Overeenkomst is gevoegd, hetzij aan de Akte van Levering is/wordt gehecht; hetzij, indien de Akte van Levering al is getekend, aan de Koper wordt overhandigd.
15. Notaris:  
de door Partijen aangewezen Notaris die de Akte zal verlijden;
16. Omgevingsvergunning:  
de vergunning die nodig is om te kunnen bouwen, bebouwen, af te wijken van een bestemmingsplan, en allerlei andere activiteiten die wellicht nodig of noodzakelijk zijn, teneinde de grond overeenkomstig de Omgevingsvergunning te kunnen gebruiken.
17. Onroerende Zaak:
  - a. de Onroerende Zaak, onbebouwd of voorzien van (bouw)werken en/of beplantingen; of
  - b. het appartementsrecht, al dan niet in combinatie met een sub a bedoelde Onroerende Zaak; of
  - c. een sub a bedoelde Onroerende Zaak of een sub b bedoeld registergoed/de sub b bedoelde registergoederen, waarop een recht is gevestigd dat het onderwerp van de Overeenkomst vormt; of
  - d. een combinatie van de sub a, b en/of c bedoelde rechten.
18. Openbare Registers:  
de Openbare Registers voor registergoederen van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;
19. Overeenkomst:  
de tussen Partijen gesloten Overeenkomst waarbij de Gemeente zich verplicht tot de levering van een Registergoed aan de Koper, en waarbij de Koper zich heeft verplicht tot het (doen) aanvaarden van de Gemeente van dat Registergoed;
20. Partij-Partijen:  
de Gemeente en/of de Koper;
21. Registergoed  
de Onroerende Zaak die voorwerp is van de verkoop en koop.

22. Tijdstip van Verlijden:  
*het tijdstip waarop de Akte van Levering notarieel is/wordt verleden;*
  23. Vervreemden:  
*overdragen, bezwaren met beperkte genotsrechten of toedelen van het Registergoed.*
  24. Waarborgsom/Aanbetaling:  
*de vergoeding voor zekerheidsstelling tot nakoming die koper dient te voldoen aan de Gemeente voor het aangaan van de Overeenkomst;*
2. *Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.*

## **Artikel 2.**

### **Geldigheid/Toepassingsbereik**

1. *Deze Algemene Verkoopvoorwaarden maken deel uit van iedere Overeenkomst met betrekking tot de verkoop van een Registergoed, aangegaan door de Gemeente /namens de Gemeente en een Koper, waarin deze Algemene Verkoopvoorwaarden uitdrukkelijk van toepassing worden verklaard en voor zover in de Overeenkomst niet uitdrukkelijk van deze Algemene Verkoopvoorwaarden wordt afgeweken.*
2. *In geval van afwijking als in het vorige lid bedoeld gaat hetgeen in de Overeenkomst is bepaald, vóór op deze Algemene Verkoopvoorwaarden.*
3. *Indien deze Algemene Verkoopvoorwaarden uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, gelden de bepalingen in de hoofdstukken I, II en VI van deze Algemene Verkoopvoorwaarden altijd tussen Partijen, tenzij in de Overeenkomst uitdrukkelijk van deze hoofdstukken wordt afgeweken. De bepalingen in de hoofdstukken III, IV en V gelden slechts tussen Partijen, indien en voor zover deze in de Overeenkomst uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.*

## **II Voorwaarden voor elke Overeenkomst**

### **Artikel 3**

#### **Totstandkoming Overeenkomst**

1. *Een ieder die van de Gemeente een registergoed wenst te kopen, kan daartoe een verzoek indienen bij de Gemeente.*
2. *Indien aan een Gegadigde een aanbieding tot koop van een Onroerende Zaak wordt gedaan, geschiedt dit uitsluitend schriftelijk, onder vermelding van de Onroerende Zaak die te koop wordt aangeboden, de toepasselijke voorwaarden en de Koopprijs en de eventueel verschuldigde rente. Indien een Gegadigde van de aanbieding gebruik wenst te maken, dient hij deze binnen zes weken na ontvangst te ondertekenen, en aan de Gemeente te retourneren.*
3. *Eerst nadat de Gegadigde de aanbieding voor akkoord heeft ondertekend, zal aan het college een voorstel worden gedaan om de Onroerende Zaak aan de Gegadigde te verkopen en om de aanbieding goed te keuren.*
4. *Zodra het college heeft besloten om de Onroerende Zaak aan de Gegadigde te verkopen en om de aanbieding goed te keuren, en de daartoe namens de Gemeente aangewezen bevoegde ambtenaar de Overeenkomst heeft ondertekend, komt de Overeenkomst tot stand en ontstaat voor de Gegadigde de verplichting tot het storten van een Waarborgsom als bedoeld lid 5.*
5. *Indien en zodra de Overeenkomst tot stand is gekomen, is de Gegadigde verplicht bij de Notaris /Gemeente, ter keuze van de gemeente, in depot te storten een Waarborgsom ten bedrage van tien procent van de in de aanbieding genoemde Koopprijs. Storting van een Waarborgsom kan achterwege blijven als de Gegadigde naar het oordeel van de Gemeente voldoende vervangende zekerheid heeft gesteld. De Gegadigde kan de Gemeente verzoeken de storting van een Waarborgsom te mogen uitstellen tot een nader overeen te komen datum, met dien verstande dat in dat geval de Gegadigde een rentevergoeding dient te voldoen gelijk aan vijf procent (5%) op jaarbasis, vanaf de dag dat de Waarborgsom gestort had dienen te zijn tot de datum dat het bedrag van de Waarborgsom is voldaan, over het bedrag van de Koopsom, welke rente dient te worden voldaan tegelijk met de betaling van de Koopsom.*
6. *Het college kan de Overeenkomst ter voorafgaande goedkeuring voorleggen aan de gemeenteraad van Delft.*
7. *Het college kan, voordat zij over de verkoop beslist, vorderen dat de Gegadigde zijn plannen met de Onroerende Zaak aan haar ter goedkeuring voorlegt.*
8. *Verkregen goedkeuring als bedoeld in lid 7 van dit artikel betekent niet dat de Gemeente garandeert dat eventueel benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen worden verleend en/of in stand blijven en laat de publiekrechtelijke positie, bevoegdheden en verplichtingen van de Gemeente onverlet.*

9. *Het niet verlenen en/of in stand blijven van eventueel benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen, vormt in het kader van deze Overeenkomst en de totstandkoming daarvan, nimmer een tekortkoming van de Gemeente bij de uitvoering van de Overeenkomst, en de Gemeente kan op dit punt op generlei wijze aansprakelijk worden gesteld.*
10. *Publiekrechtelijk handelen van de Gemeente vormt nimmer een tekortkoming van de Gemeente bij de uitvoering van de Overeenkomst. Onder publiekrechtelijk handelen wordt verstaan: handelen krachtens publiekrechtelijke wetgeving c.q. -voorschriften.*

#### **Artikel 4**

##### **Waarborgsom**

1. *De in artikel 3 genoemde Waarborgsom wordt gestort ten gunste van de Gemeente ter meerdere zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de Gegadigde.*
2. *De Waarborgsom, verminderd met eventueel verschuldigde boeten en interesten, wordt verrekend met de verschuldigde Koopprijs.*
3. *Indien het college anders dan als gevolg van redenen die aan de Gegadigde kunnen worden toegerekend, niet tot Verkoop aan de Gegadigde besluit, zal de Waarborgsom worden terugbetaald.*
4. *Het vervallen van de Waarborgsom aan de Gemeente, laat de overige rechten van de Gemeente, waaronder het recht om nakoming of vergoeding van geleden schade, kosten en interesten van de Gegadigde/de Koper te vorderen, onverlet.*

#### **Artikel 5**

##### **Overdracht, betaling, aanvaarding en ingebruikneming**

1. *De notariële Akte van Levering wordt uiterlijk twee maanden na totstandkoming van de Overeenkomst en nadat alle overige voorwaarden zijn vervallen dan wel vervuld, verleden ten overstaan van een door de Gemeente aan te wijzen Notaris.*
2. *De Koopprijs en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting en rente dient uiterlijk twee maanden na het in het vorige lid bedoelde tijdstip te zijn voldaan aan de notaris die met het passeren van de Akte van Levering is belast.*
3. *Indien de Koopprijs en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting en rente niet binnen de in het tweede lid van dit artikel gestelde termijn is voldaan, is de Koper zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst in verzuim en is de Koper, voor zover het een Koper als bedoeld in artikel 7:2 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek betreft, over (het niet betaalde gedeelte van) de Koopprijs over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente zoals genoemd in art. 6:119 van het Burgerlijk Wetboek verschuldigd, en is de Koper voor zover hij niet behoort tot de categorie als bedoeld in artikel 7:2 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, de wettelijke rente zoals genoemd in art. 6:119a van het Burgerlijk Wetboek verschuldigd.*

4. *De Gemeente is niet verplicht om mee te werken aan het passeren van de Akte van Levering voordat de Koopprijs en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting en rente is voldaan.*
5. *De Koper kan de Onroerende Zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de Koopprijs alsmede de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting en rente is voldaan en de notariële Akte van Levering is gepasseerd.*
6. *De Onroerende Zaak komt voor rekening en risico van de Koper zodra de notariële Akte van Levering is gepasseerd, tenzij de feitelijke ingebruikneming eerder plaatsvindt, in welk geval de Onroerende Zaak vanaf het moment van ingebruikneming voor rekening en risico van de Koper komt.*

### **Artikel 6**

#### **Eerdere ingebruikneming**

*De Koper kan, in afwijking van het bepaalde in artikel 5, na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, de Onroerende Zaak in gebruik nemen, voordat de Akte van Levering is gepasseerd.*

*Deze toestemming wordt slechts verleend indien de Koper de Koopprijs en de eventueel daarover verschuldigde belastingen en rente aan de notaris heeft voldaan. Vanaf het moment van eerdere ingebruikneming komt de Onroerende Zaak voor rekening en risico van de Koper.*

### **Artikel 7**

#### **Ligging, omvang en staat van levering**

1. *De situering en begrenzing van de Onroerende Zaak zal door of vanwege de Gemeente op tekening worden aangegeven.*
2. *Een exemplaar van de in het vorige lid bedoelde tekening zal aan de Akte van Levering worden gehecht.*
3. *Het verschil tussen de door de Gemeente aangegeven afmetingen en grootte en/of in de Overeenkomst aangegeven afmetingen en grootte en/of werkelijke afmetingen en grootte van de Onroerende Zaak kan geen aanleiding geven tot verrekening, behoudens het in lid 4 van dit artikel bepaalde.*
4. *Indien het verschil tussen de opgegeven oppervlakte en de werkelijke oppervlakte meer dan vijf procent bedraagt, en het met de over- of ondermaat corresponderende bedrag meer bedraagt dan een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,00) exclusief omzetbelasting, zal in afwijking van het in lid 3 van dit artikel bepaalde de Koopprijs worden vermeerderd dan wel verminderd op basis van de daadwerkelijke grootte en op basis van de overeengekomen Koopprijs per vierkante meter. Afwijkingen van vijf procent (5%) of minder worden derhalve nimmer verrekend.*
5. *De Gemeente levert aan de Koper een recht van onvoorwaardelijke eigendom, vrij van hypotheek, beslagen, huur of ander gebruik, tenzij in de Overeenkomst anders vermeld. Alle eventueel aan de Onroerende Zaak verbonden erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en beperkte*



rechten blijven er op rusten, voor zover deze in de Overeenkomst zijn vermeld en de Koper deze uitdrukkelijk heeft aanvaard.

6. In geval er sprake is van de Verkoop en Levering van een perceel bouwterrein, bestemd als bouwlocatie, zal de Bodem, behoudens het in artikel 9 bepaalde en behoudens in geval van een openbare verkoping, door de Gemeente worden geleverd geschikt voor het beoogde gebruik.

### **Artikel 8**

#### **Kosten en belastingen**

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de aflevering, de Koop, de levering, de overdracht of anderszins voortvloeiende uit de Overeenkomst of uit deze Algemene Verkoopvoorwaarden, zijn voor rekening van de Koper.
2. Alle lasten en belastingen die van de Onroerende Zaak worden geheven, komen voor rekening van de Koper met ingang van de datum van eigendomsoverdracht, of, indien de Onroerende Zaak overeenkomstig artikel 6 eerder in gebruik is genomen, vanaf die datum.
3. Indien de Gemeente al lasten of belastingen, die krachtens de bepalingen van de Overeenkomst of deze Algemene Verkoopvoorwaarden voor rekening van de Koper komen, heeft betaald, dienen deze door de Koper aan de Gemeente betaald te worden, zo mogelijk door verrekening bij het ondertekenen van de Akte van Levering, en anders binnen dertig dagen na de datum van ontvangst van een betalingsverzoek van de Gemeente.
4. Tenzij in de Overeenkomst of deze Algemene Verkoopvoorwaarden anders is bepaald, is geen van de in lid 1 of 2 van dit artikel bedoelde kosten, rechten, lasten of belastingen in de in de Overeenkomst en/of Akte van Levering vermelde Koopprijs begrepen.

### **Artikel 9**

#### **Milieukundig onderzoek**

1. Ter gelegenheid van de voorgenomen koop zal een Milieurapportage worden opgemaakt.
2. Zijn in de Milieurapportage maatregelen aangegeven, dan zullen Partijen in overleg treden over de uitvoering van bedoelde maatregelen vóór de ondertekening van de Akte van Levering van de Onroerende Zaak. De Gemeente zal het resultaat hiervan (doen) vastleggen in een evaluatierapport dat aan de Akte van Levering zal worden gehecht.
3. De Gemeente en de Koper aanvaarden de Milieurapportage als basis voor de Overeenkomst en de Akte van Levering. De Koper stelt vast - uiterlijk bij het ondertekenen van de Akte van Levering - dat de Onroerende Zaak geschikt is voor het door Partijen beoogde gebruik, behoudens en onverminderd het bepaalde in de leden 4 en 5.
4. Als in de Milieurapportage is aangegeven dat de Grond geschikt is voor het voorgenomen gebruik, of als Partijen nadere afspraken hebben gemaakt over (de sanering van) een eventuele verontreiniging en/of als de noodzakelijke maatregelen zijn uitgevoerd, zal de Koper de Gemeente bij

de Akte van Levering vrijwaren voor elke verdere vorm van schade en/of verontreiniging voortvloeiend uit de staat van het perceel.

5. Als de Koper zulks wenst is hij bevoegd zelf ook - voor eigen rekening - een Milieurapportage te (laten) opmaken. Als daaruit blijkt dat de Grond geschikt is voor het voorgenomen gebruik, of als Partijen nadere afspraken hebben gemaakt over (de sanering van) een eventuele verontreiniging en/of als de noodzakelijke maatregelen zijn uitgevoerd, dan zal de Koper de Gemeente bij de Akte van Levering vrijwaren voor elke verdere vorm van schade en/of verontreiniging voortvloeiend uit de staat van het perceel.
6. De Koper is bij een Bodemverontreiniging die voor zijn risico komt/is, aansprakelijk voor:
  - a. door de overheid uit hoofde van de wet opgelegde verplichtingen tot onderzoek naar Bodemverontreiniging en/of tot het nemen van maatregelen ter zake van Bodemverontreiniging;
  - b. iedere schade van de Gemeente en/of derden die daarmee samenhangt;
 zulks ongeacht of de Koper of de Gemeente wordt aangesproken.

#### **Artikel 10**

##### **Beoogd gebruik**

1. De Koper is gehouden de Onroerende Zaak niet anders te gebruiken dan overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.
2. De in lid 1 omschreven gebruiksplicht laat onverlet het recht van de Koper gebruik te maken van vrijstellingsmogelijkheden, waarin de Wet voorziet of op enig moment zal voorzien.

#### **Artikel 11**

##### **Gedooptplichten/Kwalitatieve verplichting**

1. De Koper is verplicht om toe te staan en te gedogen dat door de Gemeente, dan wel een door de Gemeente aan te wijzen lichaam, in, op, aan of boven de Onroerende Zaak en/of de daarop staande en/of te bouwen opstal(len), werken als (hoogspannings)kabels, leidingen, draden, palen, straatnaamborden, verkeersborden, aanduidingsborden, isolatoren, rozetten en dergelijke en al hetgeen voor de goede functionering van deze werken noodzakelijk mocht zijn, worden aangebracht, gehouden en/of verwijderd, en dat daaraan onderhouds-, uitbreidings- en/of vernieuwingswerkzaamheden worden verricht.
2. Alle in lid 1 van dit artikel bedoelde werkzaamheden zullen voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is op een voor de Koper minst bezwarende wijze plaatsvinden. In verband hiermee zal voorafgaand aan het aanbrengen van de werken overleg worden gevoerd met de Koper over de plaats van de aan te brengen werken en de wijze van aanbrengen van de werken.
3. Het is de Koper niet toegestaan om hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht, zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente te veranderen, te verplaatsen of te verwijderen. Verder is het de Koper niet toegestaan de ingevolge lid 1 van dit artikel geplaatste straatnaamborden,

- verkeersborden, aanduidingsborden en dergelijke op enige wijze aan het zicht van de openbare weg te onttrekken.
4. De in voorgaande leden van dit artikel bepaalde verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting worden gevestigd, blijven rusten op de Onroerende Zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen. Daarbij wordt bepaald dat degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van de Onroerende Zaak zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn.
  5. Voor het aanbrengen, inspecteren, houden en verwijderen van werken als bedoeld in lid 1 van dit artikel zal ten gunste van de Gemeente dan wel het door de Gemeente aan te wijzen lichaam, als de Gemeente zulks verlangt, een opstalrecht ten laste van de Onroerende Zaak worden gevestigd. Voor het hebben van dit recht is door de Gemeente noch door de begunstigde enige vergoeding aan de Koper verschuldigd. In de Overeenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van vestiging van het opstalrecht komen.
  6. In de akte van vestiging kan, ten aanzien van werken als bedoeld in lid 1 van dit artikel die in de grond worden aangebracht, worden bepaald dat tot op een bepaalde afstand van het werk, behoudens toestemming van de Gemeente, geen bomen of struiken mogen worden aangebracht, bouwwerken of constructies mogen worden opgericht, voorwerpen de grond in mogen worden gedreven, ontgrondingen mogen worden verricht, gesloten verhardingen mogen worden aangebracht, riolen, kabels of leidingen mogen worden aangelegd, noch aan derden de toestemming tot bedoeld handelen worden verleend, dan wel de bereikbaarheid van het werk anderszins mag worden belemmerd.

## **Artikel 12**

### **Financieringsvoorwaarde**

1. De Koper kan de Overeenkomst ontbinden indien in de Overeenkomst een financieringsvoorwaarde is opgenomen en de Koper vóór de in de Overeenkomst genoemde datum geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijke condities heeft kunnen verkrijgen van een erkende geldverstrekking instelling, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte Onroerende Zaak (en de eventueel op die Onroerende Zaak te stichten opstallen).
2. Bij vervulling van de ontbindende voorwaarde van financiering, dient de Koper binnen 10 werkdagen na de in lid 1 van dit artikel bedoelde datum de ontbinding van de Overeenkomst aan de Gemeente mede te delen, zulks op straffe van verval van recht.
3. Indien in de Overeenkomst een financieringsvoorwaarde is opgenomen, maar geen datum als bedoeld in lid 1 van dit artikel is gesteld, kan de Koper tot uiterlijk 30 werkdagen na de dag waarop de Overeenkomst tot stand is gekomen, de ontbinding van de Overeenkomst aan de Gemeente mededelen, zulks op straffe van verval van recht.

4. *Het is aan de Koper om te bewijzen dat hij geen hypothecaire lening als bedoeld in lid 1 heeft kunnen verkrijgen. Koper dient als bewijs van zijn inspanningen om een hypothecaire lening als bedoeld in lid 1 van dit artikel te verkrijgen in ieder geval twee afwijzingen van geldverstrekken instellingen als bedoeld in lid 1 van dit artikel over te leggen.*

### **Artikel 13**

#### **Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid**

*Indien in de Overeenkomst meer dan een natuurlijke persoon en/of rechtspersoon als Koper worden genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.*

### **Artikel 14**

#### **Ontbinding van de Overeenkomst door de Gemeente**

1. *De Gemeente heeft het recht om de Overeenkomst zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, te ontbinden indien vóór het passeren van de notariële Akte van Levering:
 
  - a. *Koper surseance van betaling heeft verkregen of in staat van faillissement is verklaard, dan wel bij een natuurlijk persoon de Wet Schuldsanering op hem van toepassing is verklaard,*
  - b. *Koper - als rechtspersoon - in financieel onvermogen verkeert, is stilgelegd, is ontbonden of wordt geliquideerd,*
  - c. *Koper - als natuurlijk persoon - onder bewind of onder curatele is gesteld of is overleden.*
  - d. *ten laste van Koper beslag is gelegd.**De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.**
2. *De Gemeente heeft het recht om de Overeenkomst te ontbinden, indien de Koper ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, waarbij de Koper een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld, zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de overdracht. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.*
3. *Ontbinding van de Overeenkomst laat de overige rechten van de Gemeente, waaronder het vorderen van schadevergoeding, onverlet.*
4. *In het geval van ontbinding van de Overeenkomst door de Gemeente zullen reeds betaalde gedeelten van de Koopprijs en de eventueel verschuldigde omzetbelasting en rente na verrekening met de door de Gemeente geleden schade worden gerestitueerd, met uitzondering van de Waarborgsom als omschreven in artikel 4. Deze vervalt aan de Gemeente.*

### **Artikel 15**

#### **Ontbinding van de Overeenkomst door de Koper**

1. *De Koper, uitsluitend indien hij een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf, heeft het recht om de Overeenkomst te ontbinden, indien hij op grond van artikel 7:2 lid 2 van het Burger-*

*lijk Wetboek gebruik wil maken van de ‘drie dagen bedenktijd-regeling’. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.*

2. *De koper heeft het recht om de Overeenkomst te ontbinden, indien de Gemeente ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, waarbij de Gemeente een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld, zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de overdracht. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.*
3. *Het vorenstaande laat onverlet de mogelijkheid voor de Koper de Overeenkomst te ontbinden in geval er sprake is van een financieringsvoorboud en de Koper aan de in artikel 12 gestelde voorwaarden voldoet.*

### **Artikel 16**

#### **Kwalitatieve verplichting**

*De in de Overeenkomst daartoe aangewezen artikelen 11, 21, 36, 37 en 41 worden als kwalitatieve verplichting gevestigd, blijven rusten op de Onroerende Zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de Onroerende Zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen. Daarbij wordt bepaald dat degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van de Onroerende Zaak zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn.*

### **Artikel 17**

#### **Boetebepaling**

1. *Bij gedeeltelijke of gehele niet-nakoming van enige verplichting uit de Overeenkomst en de van toepassing zijnde bepalingen van deze Algemene Verkoopvoorwaarden, verbeurt de Koper, na ingebrekestelling en verloop van de in de ingebrekestelling genoemde termijn, aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete als genoemd in lid 2 van dit artikel, tenzij op de desbetreffende niet-nakoming in enig lid van dit artikel afzonderlijk een boete is gesteld.*
2. *De boete bedraagt €250,--per dag of gedeelte van een dag dat de Koper de verplichting gedeeltelijk of geheel niet nakomt, met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom.*
3. *Naast het gestelde in de vorige leden van dit artikel behoudt de Gemeente het recht om bij gedeeltelijke of gehele niet-nakoming van enige verplichting uit de Overeenkomst en de van toepassing zijnde bepalingen van deze Algemene Verkoopvoorwaarden alsnog nakoming en/of vergoeding van meer schade te vorderen.*

### **Artikel 18**

#### **Kettingbeding met boetebepaling**

1. *De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, bij de overdracht van het geheel of een gedeelte van de Onroerende Zaak, alsmede bij de vestiging van enig zakelijk recht, in dit geval een beperkt recht niet zijnde een hypotheekrecht, op de Onroerende Zaak aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen de tus-*

*sen partijen geldende bepalingen van deze Algemene Verkoopvoorwaarden en in verband daarmee om het in die bepalingen bepaalde in de notariële akte van levering of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,-- ten behoeve van de Gemeente en onverminderd het recht van de Gemeente om daarnaast nakoming en/of vergoeding van meer schade te vorderen.*

2. *De Koper is verplicht om op gelijke wijze als onder lid 1 van dit artikel bepaald bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde te bedingen dat ook deze zowel de in lid 1 van dit artikel bedoelde bepalingen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende rechtsopvolger en zakelijk gerechtigde neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.*

### **Artikel 19**

#### **Indexering**

1. *De bedragen die in deze Algemene Verkoopvoorwaarden worden vermeld, worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst met ingang van 1 januari 2017, aangepast.*
2. *Aanpassing vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).*
3. *Aanpassing vindt niet plaats indien een wijziging leidt tot een lager bedrag dan het laatst geldende. In dat geval blijft het laatst geldende bedrag ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering een wijziging leidt tot een hoger bedrag dan het laatst geldende bedrag.*
4. *Voor de geldigheid van een nieuw geïndexeerd bedrag is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een mededeling is gedaan.*
5. *Indien CBS bekendmaking van genoemd indexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal de gemeente een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer hanteren.*

### **Artikel 20**

#### **Schriftelijkheid**

1. *Waar in deze Algemene Verkoopvoorwaarden sprake is van mededelingen die de Gemeente aan de Koper dient te doen of omgekeerd, kunnen deze mededelingen zowel per brief als per email worden gedaan.*
2. *Indien het gaat om mededelingen met een ingebrekestelling, of een andere mededeling waaruit zwaarwegende gevolgen voor de wederpartij kunnen voortvloeien, dient een mededeling tevens plaats te vinden middels een aangetekende brief*

**Artikel 21****Parkeren/Kwalitatieve verplichting**

1. *De koper is verplicht om ten behoeve van de op de Onroerende Zaak te bouwen of gebouwde opstal(len), op een deel van de Onroerende Zaak aan te leggen en in stand te houden:*
  - a. *ten minste één parkeerplaats, of zoveel parkeerplaatsen als de Gemeente blijkens de Overeenkomst van de Koper verlangt, dan wel;*
  - b. *indien van toepassing, zoveel parkeerplaatsen als in afwijking van het vorenstaande door het vigerende bestemmingsplan of conform vigerend beleid geëist worden,*  
*zulks ter beoordeling van de Gemeente.*
2. *De aan te leggen parkeerplaatsen dienen ten minste te voldoen aan de gebruikelijke maatvoering (CROW of een vergelijkbare instantie) en met de auto toegankelijk te zijn vanaf de openbare weg.*
3. *Voorzover er sprake is van een Onroerende Zaak bestemd tot bewoning, zijn de parkeerplaatsen bedoeld voor het stallen van personenauto's. Uitdrukkelijk is het niet toegestaan dat parkeerplaatsen worden gebruikt voor opslag en/of stalling van andere voorwerpen en zaken, zoals een caravan, camper, boot met of zonder trailer, voorraden, containers en dergelijke.*
4. *De kosten voor de aanleg, onderhoud en in instandhouding van de parkeerplaats(en) zijn voor rekening van de Koper.*
5. *Het in dit artikel bepaalde zal als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 16 van deze algemene voorwaarden worden opgelegd aan de koper, en voorzoveel nodig tevens als een kettingbeding als bedoeld in artikel 17 en artikel 18 van deze Algemene Voorwaarden aan de koper worden opgelegd.*

### **III Voorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen**

#### **Artikel 22**

##### **Toepasselijkheid van de bepalingen van dit hoofdstuk**

1. De bepalingen in dit hoofdstuk zijn slechts geldig, indien en voor zover deze in de Overeenkomst uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.
2. De in Hoofdstuk II opgenomen Algemene Verkoopvoorwaarden blijven van kracht. Bij strijd tussen de bepalingen van Hoofdstuk II en Hoofdstuk III prevaleren de bepalingen van Hoofdstuk III.

#### **Artikel 23**

##### **Staat van levering**

1. In afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk II zal de Onroerende Zaak als een perceel bouwterrein (in bouwrijpe staat) worden geleverd.
2. *Bouwrijpe staat wil zeggen: de Onroerende Zaak is ontdaan van opstallen, funderingen puinresten, kabels en leidingen, alles tot één meter onder het maaiveld. Mochten er nog zaken als voormeld aanwezig zijn in de bodem die dieper liggen dan één meter onder het maaiveld, dan blijven die zaken achter, tenzij de Gemeente en de Koper hieromtrent bij de Overeenkomst andere afspraken hebben gemaakt.*  
*Voorts dient de Onroerende Zaak te zijn ontdaan van bomen, een en ander zodanig dat de Onroerende Zaak geschikt is voor de voorgenomen bebouwing door de Koper en kan worden aangesloten aan openbare nutsvoorzieningen.*  
*De Onroerende Zaak dient overigens vrij te zijn van feitelijke belemmeringen buiten de grenzen van de Onroerende Zaak, die de bouw, de inrichting en/of de ingebruikneming verhinderen, beperken en/of vertragen op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de Koper dient te komen. Een en ander geldt tenzij Partijen anders overeen komen.*

#### **Artikel 24**

##### **Geen stortplaats en/of opslagplaats/Afvalverwerking**

1. De Onroerende Zaak mag, ook gedurende de tijd dat deze braak ligt, niet als stortplaats van vuil en/of als opslagplaats worden gebruikt.
2. Bij nieuwbouw of sloop op de Onroerende Zaak dient de Koper er zorg voor te dragen, dat het hierbij vrijkomende bouwafval gescheiden wordt ingezameld op basis van het beleid en regelgeving van de Gemeente en/of de landelijke overheid.
3. Minimaal zes weken voordat de door de Koper gestichte opstallen op de Onroerende Zaak voor gebruik gereed worden opgeleverd, is de Koper er voor verantwoordelijk dat het regionaal reinigingsbedrijf Avalex (Avalex) tijdig wordt geïnformeerd over die op handen zijnde oplevering, zodat Avalex tijdig de noodzakelijke voorbereidingen kan treffen voor de start van de afvalinzameling. Eventuele financiële gevolgen van het te laat informeren van Avalex komen voor rekening en risico van de Koper.



## **Artikel 25**

### **Maatregelen tijdens de bouw**

#### 1. Erfafscheiding

*De Koper is verplicht om de Onroerende Zaak voor zijn rekening op behoorlijke wijze, overeenkomstig de gemaakte afspraken en zoals in de Koopovereenkomst nader omschreven, af te scheiden en afgescheiden te houden van het aan de Onroerende Zaak grenzende terrein.*

2. *Voor zover het aan de Onroerende Zaak grenzende terrein eigendom is van de Gemeente, doet de Koper afstand van zijn recht om van de Gemeente medewerking te vorderen tot het oprichten van een gemeenschappelijke erfafscheiding en komen de kosten voor het maken, onderhouden en instandhouden van de erfafscheiding in afwijking van artikel 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek geheel voor rekening van de Koper.*

#### 3. Ontsluiting

*De Koper is verplicht om de Onroerende Zaak conform de geldende wet- en regelgeving te ontsluiten op de openbare weg.*

4. *De kosten voor de ontsluiting, waaronder de kosten voor de ontsluiting van het gedeelte gelegen in het openbaar gebied, komen voor rekening van de Koper.*
5. *De Verkoper en de Koper zullen zoveel en zo vaak als nodig is, met elkaar overleggen over de diverse werkzaamheden in het gebied.*
6. *De Koper is verplicht om een sonderingsonderzoek uit te laten voeren. De Koper is bevoegd dat sonderingsonderzoek uit te laten voeren voordat de levering van de Onroerende Zaak heeft plaatsgevonden. De Verkoper verleent de Koper reeds nu voor alsdan, te weten dat de Overeenkomst is tot stand gekomen, toestemming om zelf casu quo middels een in opdracht van de Koper ingeschakelde derde een sonderingsonderzoek uit te laten voeren.*
7. *De Verkoper is op geen enkele wijze verantwoordelijk en/of aansprakelijk voor de veiligheid op de bouwplaats. De Koper dient te allen tijde gedurende het bouwproces afdoende maatregelen te (laten) nemen (door de door hem ingeschakelde derden) om de veiligheid voor zichzelf en anderen op de Onroerende Zaak te garanderen. De Koper vrijwaart de Verkoper voor aanspraken op grond van de veiligheid op de bouwplaats.*

## **Artikel 26.**

### **Toegangspaden, achterpaden en terrassen/kwalitatieve verplichting**

1. *Eventuele toegangspaden en achterpaden behouden een openbaar karakter, tenzij bij de Overeenkomst anders wordt overeengekomen. Als de toegangspaden en achterpaden niet een openbaar karakter behouden, maar gaan toebehoren aan één of meerdere eigenaren van een Onroerende Zaak, komt het onderhoud daarvan voor rekening van de Eigenaren van de desbetreffende Onroerende Zaken, naar rato van het aantal percelen dat van de uitpaden en /of toegangswerken gebruik maakt. Indien*

*mogelijk zal er in die situatie gekozen worden voor een mandelige zaak tussen de gezamenlijke eigenaren.*

2. *Bij de levering van een perceel grond zullen tevens nog worden gevestigd als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek:*
  - a *ten behoeve van de gemeente Delft, als "de schuldeiser"; en*
  - b *ten laste van de koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van de bij deze akte gekochte bouwkaavel, als "de schuldenaar",**de verplichtingen dat:*
  - a. *geen overbouwingen, zoals bijvoorbeeld steigers, boven het water mogen worden aangebracht; de koper mag wel binnen de erfgrans een terras aanleggen, grenzend aan het water;*
  - b. *er in de tuin geen bouwwerken binnen zes meter uit de sloot gemeten, anders dan vergunningsvrije werken, mogen worden aangebracht;*
  - c. *de koper de beschoeiing (waterrand) voor eigen rekening dient te handhaven en onderhouden.*

### **Artikel 27**

#### **Riolering**

1. *De Koper is verplicht om de Onroerende Zaak voor de afvoer van afvalwater en faecaliën aan te sluiten op het openbaar riool. De Koper dient hier voorafgaand aan de bouw overleg over te voeren met de Gemeente en, indien van toepassing, het Hoogheemraadschap.*
2. *Het aanleggen van de aansluiting op de Onroerende Zaak wordt door de Koper verzorgd en betaald. Het aanleggen van de huisaansluiting wordt door de Koper bij de Gemeente aangevraagd. Deze aansluiting wordt door de Gemeente aangelegd. De kosten hiervan en voor het aansluiten komen voor rekening van de Koper.*

### **Artikel 28**

#### **Nutsvoorzieningen, televisie-, telefoon- en internetaansluitingen**

1. *De Koper is verplicht om de Onroerende Zaak aan te sluiten op de nutsvoorzieningen. De Koper dient hier voorafgaand aan de bouw overleg over te voeren met de desbetreffende nutsbedrijven.*
2. *Het aanleggen van de aansluitingen voor de nutsvoorzieningen, televisie, telefoon, internet en dergelijke op de Onroerende Zaak wordt door de Koper verzorgd en betaald. De kosten voor het aansluiten van de nutsvoorzieningen, televisie, telefoon en internet en dergelijke komen voor rekening van de Koper.*

### **Artikel 29**

#### **Drainage**

*Indien open water bij de Onroerende Zaak aanwezig is, dient de terreindrainage op het open water aangesloten te worden. Voor de aanleg van drainage dient een drainageplan bij het bevoegde Hoogheemraadschap te worden ingediend ter goedkeuring. Indien geen open water aanwezig is, dient de aanvraag*

tot aansluiting van de drainage op de riolering bij de Gemeente te worden gedaan.

### **Artikel 30**

#### **Vrijkomende grond**

1. Indien bij (bouw)activiteiten grond vrijkomt, dan dient deze grond zoveel als mogelijk te worden gebruikt voor het op hoogte brengen van de Onroerende Zaak.
2. Indien bij (bouw)activiteiten grond overblijft, dan dient deze grond, onder gelijktijdige overlegging van keuringsrapporten van deze grond, te worden aangeboden aan de Gemeente.
3. Indien de Gemeente geen prijs stelt op de grond die overblijft, dient deze grond door de Koper voor eigen rekening en risico naar elders te worden afgevoerd.

### **Artikel 31**

#### **Vrijwaring schade derden**

De Koper is zelf aansprakelijk voor alle schade die hij als gevolg van werkzaamheden op of aan de Onroerende Zaak veroorzaakt bij derden.

De Koper zal de Gemeente vrijwaren indien de Gemeente onverhoopt in een dergelijk geval wordt aangesproken voor vergoeding van schade.

### **Artikel 32**

#### **Zelfbewoning en overdracht aan derden**

1. De Koper is verplicht voor het geval hij een perceel bouwterrein verwerft voor de bouw van een woning, de te realiseren woning tot minimaal één (1) jaar na het door hem /haar schriftelijk gereed melden van het bouwplan bij de Gemeente zelf te bewonen casu quo te gebruiken.
2. De Koper is niet gerechtigd de Onroerende Zaak gedurende de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn te verkopen en te vervreemden, alvorens de in de vorige zin genoemde termijn is verstreken, een en ander behoudens toestemming van het college van burgemeester en wethouders, die hieraan nadere voorwaarden kan verbinden.
3. De toestemming van het college van burgemeester en wethouders is niet vereist in geval van een executoriale verkoop ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek en ingeval van een verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.

### **Artikel 33**

#### **Verstrekken garantie bij doorverkoop**

Indien en zolang de Koper nog niet aan al zijn verplichtingen uit de Overeenkomst heeft voldaan en de Waarborgsom mitsdien nog niet is terugbetaald, al dan niet middels verrekening, dient een opvolgende Koper bij een doorverkoop eenzelfde garantie aan de Gemeente te verstrekken voor de nakoming van bedoelde verplichtingen.

Zolang die garantie casu quo Waarborgsom nog niet is afgegeven, blijft de Ko-

*per naast de opvolgende Koper aansprakelijk en verantwoordelijk voor de nakoming van zijn eigen verplichtingen en die van de opvolgende Koper.*

## **IV Voorwaarden voor de verkoop van groenstroken**

### **Artikel 34**

#### **Toepasselijkheid van de bepalingen van dit hoofdstuk**

1. De bepalingen in dit hoofdstuk zijn slechts geldig, indien en voor zover deze in de Overeenkomst uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.
2. De in Hoofdstuk II opgenomen Algemene Verkoopvoorwaarden blijven van kracht. Bij strijd tussen de bepalingen van Hoofdstuk II en Hoofdstuk IV prevaleren de bepalingen van Hoofdstuk IV.

### **Artikel 35**

#### **Staat van levering**

1. De situering en begrenzing van de Onroerende Zaak zal door of vanwege de Gemeente op een tekening schetsmatig worden aangegeven, tenzij er sprake is van een geheel kadastraal perceel en de begrenzing duidelijk is, ook zonder tekening.
2. Een exemplaar van de in het vorige lid bedoelde tekening, indien aanwezig, zal aan de Akte van Levering worden gehecht.
3. Het verschil tussen de door de Gemeente aangegeven afmetingen en grootte en/of in de Overeenkomst aangegeven afmetingen en grootte en/of werkelijke afmetingen en grootte van de Onroerende Zaak kan geen aanleiding geven tot verrekening of enige andere rechtsvordering.
4. De aanvaarding door de Koper geschiedt in de staat waarin de Onroerende Zaak zich bevindt ten tijde van het tekenen van de Akte van Levering. De Gemeente verleent terzake geen andere vrijwaring dan dat de Gemeente bevoegd is tot de levering.
5. De grond wordt verkocht met de bestemming tuin met de daarbij door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde grondprijs. Indien achteraf wordt geconstateerd, dat de bij bedoelde overeenkomst verkochte grond alsnog als bouwgrond wordt gebruikt, is Koper een naheffing verschuldigd aan de gemeente. Deze naheffing zal worden bepaald op basis van de alsdan geldende Grondprijzenbrief.

### **Artikel 36**

#### **Gebruik /Kwalitatieve verplichting**

1. Het is de Koper niet toegestaan om:
  - a. caravans, auto's of andere voer- of vaartuigen op de Onroerende Zaak te parkeren en/of te stallen;
  - b. al dan niet afgedankte materialen, vloeistoffen enzovoorts op de Onroerende Zaak op te slaan.
2. Partijen komen overeen dat de bepalingen in dit artikel als kwalitatieve verplichting zullen worden gevestigd en zullen rusten op de Onroerende Zaak, een en ander op de wijze zoals omschreven in artikel 16 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden.

**Artikel 37****Bouwverbod/Kwalitatieve verplichting**

1. *De Koper is verplicht de Onroerende Zaak niet anders te gebruiken dan als tuin.*
2. *Het is de Koper niet toegestaan de Onroerende Zaak te bebouwen. Dit geldt ook voor bebouwing met schuurtjes, blokhutten en dergelijke.*
3. *Partijen komen overeen dat de bepalingen in dit artikel als kwalitatieve verplichting zullen worden gevestigd en zullen rusten op de Onroerende Zaak, een en ander op de wijze zoals omschreven in artikel 16 van deze algemene voorwaarden.*
4. *In bijzondere gevallen kan het college op schriftelijk verzoek van de Koper ontheffing van het verbod verlenen en afwijkend gebruik van de Onroerende Zaak toestaan. Het verlenen van een bouwvergunning houdt niet in dat ontheffing van het bouwverbod zou zijn verleend; deze ontheffing dient afzonderlijk te zijn afgegeven. Aan deze ontheffing kunnen door het college voorwaarden worden verbonden.*
5. *In geval van bebouwing van de Onroerende Zaak komt de bodemkwaliteit geheel voor risico van de Koper.*

## **V Voorwaarden voor de verkoop van maatschappelijk vastgoed**

### **Artikel 38**

#### **Toepasselijkheid van de bepalingen van dit hoofdstuk**

1. *De bepalingen in dit hoofdstuk zijn slechts geldig, indien en voor zover deze in de Overeenkomst uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.*
2. *De in Hoofdstuk II opgenomen Algemene Verkoopvoorwaarden blijven van kracht. Bij strijd tussen de bepalingen van Hoofdstuk II en Hoofdstuk V prevaleren de bepalingen van Hoofdstuk V.*

### **Artikel 39**

#### **Instandhoudingsverplichting**

1. *De Onroerende Zaak is bestemd voor het maatschappelijke doel zoals omschreven in de Overeenkomst.*
2. *De Koper is verplicht om de bestemming zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, in stand te houden en mag deze bestemming niet veranderen.*

### **Artikel 40**

#### **Anti-speculatiebeding**

1. *Indien de Koper de Onroerende Zaak binnen tien jaar nadat de Onroerende Zaak aan hem in eigendom is overgedragen, vervreemdt, is hij verplicht aan de Gemeente te betalen een bedrag dat gelijk is aan het gehele verschil tussen de opbrengst bij de Vervreemding door de Koper en de Koopprijs die de Koper heeft betaald bij de Akte van Levering.  
De Gemeente is bevoegd in voorkomende gevallen van gemelde termijn van tien jaar af te wijken.*
2. *Bij het bepalen van het in het vorige lid bedoelde "verschil" zal op de verkoopopbrengst in mindering mogen gebracht de meerwaarde van de in de tussenliggende periode gerealiseerde verbouwingen en dergelijke. De waarde daarvan is overigens niet per sé gelijk aan de kostprijs. Indien Partijen daar niet uitkomen zullen zij in gezamenlijk overleg (en bij gebreke daarvan op vordering van de meest gereede Partij door de rechter) een deskundige (doen) benoemen die deze waarde op voor beide Partijen dwingende wijze vaststelt.*

## **VI Overige voorwaarden**

### **Artikel 41**

#### **Schonen sloten/Kwalitatieve verplichting**

1. *Indien tot een Onroerende Zaak water behoort, waarop de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing is, is de Koper verplicht voor eigen rekening voor het schoonhouden van het water zorg te dragen en is het risico van de schouw voor de Koper.*
2. *Indien er sprake is van een Hoofdwatgang waaraan de Onroerende Zaak is gelegen, dient de Koper conform bedoelde Keur er voor zorg te dragen dat er een strook grond als bedoeld in die Keur beschikbaar en betreedbaar blijft ten behoeve van het onderhoud van die Hoofdwatgang door het Hoogheemraadschap*
3. *De in dit artikel bepaalde verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting worden gevestigd, blijven rusten op de Onroerende Zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen. Daarbij wordt bepaald dat degenen die van de rechtshabende(n) een recht tot gebruik van de Onroerende Zaak zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn.*

### **Artikel 42**

#### **Woonplaatskeuze**

1. *De gemeente kiest ter zake van de vestiging van de kwalitatieve verplichtingen die op basis van deze Algemene Verkoopvoorwaarden worden overeengekomen, alsmede voor alle andere rechtshandelingen waarvoor een woonplaats gekozen moet worden, woonplaats aan het Stationsplein 1, 2611 BV Delft.*
2. *De Koper kiest voor alle rechtshandelingen waarvoor een woonplaats vereist is, woonplaats op zijn vestigingsadres casu quo woonadres, alsmede ten kantore van de Notaris die de Akte van Levering opmaakt.*

### **Artikel 43**

#### **Geschillenregeling en toepasselijk recht**

1. *De Rechtbank 's-Gravenhage is bij uitsluiting bevoegd kennis te nemen van geschillen, van welke aard ook, waaronder begrepen geschillen die slechts door één partij als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van de Overeenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden mochten ontstaan.*
2. *Op de Overeenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden is Nederlands recht van toepassing.*
3. *Op de Overeenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden is de Algemene Termijnenwet van toepassing.*



**Artikel 44.****Afsluitende bepalingen**

1. *Indien de Gemeente op grond van een bepaling uit deze Algemene Voorwaarden of op grond van een koopovereenkomst die op basis van de Algemene Voorwaarden is gesloten, aansprakelijk blijkt te zijn voor schade als gevolg van die Algemene Voorwaarden of de koopovereenkomst, wordt de schadevergoeding beperkt tot het bedrag waarvoor de Gemeente verzekerd is casu quo het bedrag dat een verzekeraar uitkeert.*
2. *Indien in de rechtsverhouding tussen de Gemeente en de Koper een bepaling ongeldig of niet afdwingbaar blijkt te zijn, dan zullen de overige bepalingen worden uitgelegd alsof de ongeldige bepaling(en) of niet afdwingbare bepaling(en) niet zouden zijn opgenomen; de ongeldige of niet afdwingbare bepaling(en) zal (zullen) geacht te zijn vervangen door een geldige of afdwingbare bepaling(en) die de bedoeling van Partijen met de desbetreffende bepaling(en) zo dicht mogelijk benadert/benaderen.*
3. *Bijlagen gehecht aan de Overeenkomst of de Akte van Levering maken deel uit van de Overeenkomst respectievelijk van de Akte van Levering.*
4. *In geval van een strijdigheid tussen het bepaalde in de Overeenkomst of de Akte van Levering enerzijds en een aan de Overeenkomst of de Akte van Levering gehechte bijlage anderzijds, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst respectievelijk het bepaalde in de Akte.  
In geval van een strijdigheid tussen het bepaalde in de Overeenkomst en het bepaalde in de Akte prevaleert het bepaalde in de Akte.  
In geval van een strijdigheid tussen het bepaalde in de Algemene Voorwaarden en het bepaalde in de Overeenkomst of de Akte prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst respectievelijk de Akte.*
5. *1. De Gemeente kan de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:*
  - a. *Er sprake is van een ernstig gevaar dan wel ten minste een mindere mate van gevaar, dat de transactie uit de Overeenkomst mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen, te benutten;*
  - b. *Er sprake is van een ernstig gevaar dan wel ten minste een mindere mate van gevaar, dat in of met de Onroerende Zaak waar de Overeenkomst betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;*
  - c. *Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de Koper in relatie staat tot strafbare feiten;*
  - d. *Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat in het traject tot het komen tot de Overeenkomst een strafbaar feit is gepleegd;*

- e. *De Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of*
- f. *De Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.*

*De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in dit artikel de betekenis die daaraan in de Wet Bibob toekomt.*

#### **Artikel 45**

##### **Citeernaam.**

*De Algemene Verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald als "Algemene Verkoopvoorwaarden voor verkoop van een Registergoed door de gemeente Delft (2016)".*