

Algemene verkoopvoorwaarden 2013 betreffende de verkoop van bouw kavels door de gemeenten Cuijk, Grave en Mill en Sint Hubert

Definities, totstandkoming en gestanddoening	2
Artikel 1 Geldigheid	2
Artikel 2 Definities	2
Artikel 3 Totstandkoming verkoopovereenkomst en bijdrage.....	3
Artikel 4 Gestanddoening koop.....	4
Verkoopvoorwaarden	5
Artikel 5 Tekening	5
Artikel 6 Ligging en omvang	5
Artikel 7 Kosten, rechten, lasten en belastingen	5
Artikel 8 Koopsom en juridische levering	5
Artikel 9 Juridische en feitelijke staat bij juridische levering	6
Artikel 10 Ingebruikneming	6
Artikel 11 Beoogd gebruik	6
Artikel 12 Bouwrijpe staat	7
Artikel 13 Milieukundig onderzoek	7
Bouwplan	8
Artikel 14 Bouwplan, bouwplicht en teruglevering bij niet nakoming bouwplicht	8
Artikel 15 Verplichting tot zelfbewoning en vervreemdingsverbod	9
Artikel 16 Verplichtingen van de koper	9
Artikel 17 Gedoogplicht en opstalrecht	10
Artikel 18 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen	10
Artikel 19 Gebruik gemeentegronde n	11
Artikel 20 Vergoeding of herstel van schade aan gemeente-eigendommen	11
Algemene Bepalingen	12
Artikel 21 Risico	12
Artikel 22 Overdracht contractpositie	12
Artikel 23 Boetebepaling	12
Artikel 24 Ontbinding, faillissement en beslag	12
Artikel 25 Geschillenregeling	13
Artikel 26 Domicilie	13
Artikel 27 Kettingbedingen	13
Artikel 28 Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid	13
Artikel 29 Afwijkingsbevoegdheid	13
Artikel 30 Citeertitel	14

Definities, totstandkoming en gestanddoening

Artikel 1 Geldigheid

Deze algemene verkoopvoorwaarden 2013 betreffende de verkoop van bouw kavels door de gemeenten Cuijk, Grave en Mill en Sint Hubert behoren bij iedere verkoopovereenkomst aangaande de verkoop tussen één van de voornoemde gemeenten en haar koper(s), waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee een onverbreekelijk geheel, een en ander voor zover in de bijzondere bepalingen van de verkoopovereenkomst van de inhoud van deze algemene verkoopvoorwaarden niet uitdrukkelijk is afgeweken.

Artikel 2 Definities

In deze algemene verkoopvoorwaarden betreffende de verkoop van bouw kavels door de gemeenten Cuijk, Grave en Mill en Sint Hubert wordt verstaan onder:

<u>Algemene verkoopvoorwaarden:</u>	de verkoopvoorwaarden van de gemeenten Cuijk, Grave, of Mill en Sint Hubert die bestemd zijn om te gelden bij verkoopovereenkomsten waarbij de gemeente de bouw kavel verkoopt.
<u>Bouw kavel:</u>	de over te dragen onroerende zaak, die het object vormt van de verkoopovereenkomst, waarop deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn verklaard.
<u>Bouw plan:</u>	plan voor het realiseren van een woning op de bouw kavel.
<u>Bruikbare omgevingsvergunning:</u>	een omgevingsvergunning waartegen niet tijdig conform de door de wet gestelde termijnen bezwaar c.q. (hoger)beroep is ingesteld, dan wel, indien zulks wel het geval is, partijen gezamenlijk van oordeel zijn dat dit naar redelijke verwachting niet zal leiden tot schorsing en/of vernietiging van de omgevingsvergunning.
<u>College:</u>	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cuijk, Grave of Mill en Sint Hubert, afhankelijk van de locatie waar de bouw kavel is gelegen.
<u>Feitelijke levering:</u>	de datum waarop de bouw kavel in bezit wordt gesteld aan de koper.
<u>Gegadigde:</u>	een (rechts-) persoon met volledige rechtsbevoegdheid die de bouw kavel van de gemeente in eigendom wil verwerven.
<u>Gemeente:</u>	de gemeente Cuijk, Grave of Mill en Sint Hubert, welke als zodanig staat vermeld in de verkoopovereenkomst.
<u>Koopsom:</u>	de prijs voor de bouw kavel exclusief BTW, welke tot stand komt door de totale oppervlakte van de bouw kavel te vermenigvuldigen met de verkoopprijs per vierkante meter.
<u>Koper:</u>	de gegadigde, na ondertekening van de verkoopovereenkomst door partijen, welke een (rechts)persoon met volledige rechtsbevoegdheid is, die als zodanig vermeld staat in de verkoopovereenkomst en aan wie door de gemeente de bouw kavel is verkocht.

<u>Kwalitatieve verplichting:</u>	een bedongen verplichting om iets te dulden of niet te doen, welke door inschrijving van deze verplichting in de openbare registers zal overgaan op derden die de bouwkevel of een recht daarop zullen verkrijgen.
<u>Notariële akte van levering:</u>	de voor de eigendomsovergang van de bouwkevel vereiste akte van levering.
<u>Juridische levering:</u>	de juridische eigendomsovergang van de bouwkevel door inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers.
<u>Partijen:</u>	de gemeente en koper gezamenlijk.
<u>Rioleringsstelsel:</u>	aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en drainage, waarvan de aansluitkosten voor rekening van de koper komen.
<u>Verkoopovereenkomst:</u>	de overeenkomst waarbij de gemeente zich verplicht de bouwkevel in eigendom over te dragen aan de koper en waarbij de koper zich verbindt om deze te kopen en daarvoor de koopsom te betalen, waarop deze algemene verkoopvoorwaarden, al dan niet gedeeltelijk, van toepassing zijn verklaard.
<u>Wettelijke rente:</u>	de rente die de gemeente krachtens het bepaalde in deze algemene verkoopvoorwaarden kan vorderen van de koper. Het percentage van deze rente is gelijk aan de wettelijke rente zoals deze geldt op het moment dat de verkoopovereenkomst door partijen is ondertekend. De (rechts)persoon van de koper is bepalend of het de rente voor handelstransacties of niet handelstransacties betreft.
<u>Woning</u>	de gerealiseerde woning conform het bouwplan op de bouwkevel.

Artikel 3 Totstandkoming verkoopovereenkomst en bijdrage

1. Op verzoek van gegadigde verleent de gemeente aan gegadigde een voorkeursrecht van koop voor een bouwkevel, waarbij wordt beschreven welke bouwkevel te koop wordt aangeboden en voorts onder vermelding van de toepasselijke voorwaarden en koopsom.
2. Alvorens de gemeente aan gegadigde een voorkeursrecht van koop verleent als bedoeld in lid 1, betaalt gegadigde aan de gemeente een bijdrage van € 250,00 per bouwkevel. De hoogte van de bijdrage kan onder omstandigheden door de gemeente hoger worden vastgesteld.
3. Indien een gegadigde gebruik wenst te maken van het voorkeursrecht van koop als bedoeld in lid 1, dient hij binnen acht weken nadat het voorkeursrecht van koop is verleend, een door de gemeente opgestelde verkoopovereenkomst voor akkoord te ondertekenen en aan de gemeente te retourneren.
4. De bijdrage als genoemd in lid 2 wordt, verminderd met eventueel verschuldigde boeten en wettelijke rente, bij de juridische levering van de bouwkevel verrekend met de koopsom.
5. De bijdrage als genoemd in lid 2 vervalt aan de gemeente indien een gegadigde geen gebruik maakt van het voorkeursrecht van koop.
6. Nadat de bijdrage als bedoeld in lid 2 en de ondertekende verkoopovereenkomst door de gemeente zijn ontvangen, zal aan het college een voorstel worden gedaan om de bouwkevel aan de gegadigde te verkopen.

7. Zodra het college tot verkoop van de bouwkel heeft besloten en de burgemeester de verkoopovereenkomst heeft ondertekend, komt de verkoopovereenkomst tot stand.
8. Indien het college, anders dan door toedoen van gegadigde, niet tot verkoop van de bouwkel aan gegadigde besluit, zal de bijdrage als bedoeld in lid 2 aan gegadigde worden terugbetaald.

Artikel 4 Gestanddoening koop

1. Indien de gegadigde, nadat hij de verkoopovereenkomst voor akkoord heeft ondertekend en geretourneerd aan de gemeente, doch voor het moment van tot stand komen van de verkoopovereenkomst als bedoeld in artikel 3 lid 7, middels aangetekend schrijven aan de gemeente te kennen geeft de koop niet gestand te doen, is hij aan de gemeente over de koopsom, de wettelijke rente verschuldigd over de periode vanaf het moment waarop de verkoopovereenkomst door de gemeente is ontvangen tot aan het tijdstip waarop de voornoemde aangetekende brief door de gemeente is ontvangen.
2. Indien de koper na het tot stand komen van de verkoopovereenkomst als bedoeld in artikel 3 lid 7, middels aangetekend schrijven aan de gemeente te kennen geeft de koop niet gestand te doen, is de verkoopovereenkomst van rechtswege ontbonden. De koper is in dat geval aan de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete ten bedrage van 10% van de koopsom verschuldigd.

Verkoopvoorwaarden

Artikel 5 Tekening

Bij de verkoopovereenkomst van de bouwkel voort de over te dragen bouwkel bij benadering staat aangegeven. Deze tekening bevat ook de kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte van de bouwkel.

Artikel 6 Ligging en omvang

1. De situering en begrenzing van de bouwkel zal door of vanwege de gemeente, zowel op tekening als ter plaatse worden aangewezen.
2. Op verzoek van de koper zullen vóór de datum van de feitelijke levering van de bouwkel de grenzen door of vanwege en op kosten van de gemeente met daarvoor geëigende grenskenmerken in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De koper verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen of bouwwerken zoals een (erf)afscheyding op de bouwkel, met de ter zake bevoegde ambtenaar van de gemeente overleg te plegen over de juiste plaatsing daarvan binnen de grenzen van de bouwkel. Indien de grenskenmerken als gevolg van een aan de koper toe te rekenen omstandigheid zijn verplaatst of verwijderd zullen deze opnieuw door of vanwege de gemeente worden aangebracht. De daaruit voortvloeiende kosten komen alsdan evenwel voor rekening van de koper.
3. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.
4. Over- of ondermaat van de bouwkel zal aan geen van partijen enig recht verlenen, tenzij deze afwijking meer dan vijf procent van de in de verkoopovereenkomst genoemde grondoppervlakte betreft en een minimale waarde van € 500,00 (exclusief btw) vertegenwoordigt, in welk geval verrekening plaatsvindt op grondslag van de koopsom per m², te vermeerderen met btw.

Artikel 7 Kosten, rechten, lasten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoopovereenkomst en met betrekking tot de juridische levering en de notariële akte van levering, waaronder begrepen het kadastrale recht alsmede de verschuldigde overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van de koper.
2. Alle lasten en belastingen, die op of ter zake de bouwkel worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van de notariële akte van levering voor rekening van de koper.

Artikel 8 Koopsom en juridische levering

1. De juridische levering vindt plaats ten overstaan van een door de koper aan te wijzen notaris. Indien de koper geen notaris aanwijst, zal de gemeente een notaris aanwijzen.
2. De betaling van de koopsom en van de overige kosten, rechten en belastingen ten aanzien van de bouwkel vindt plaats bij gelegenheid van de juridische levering en via de notaris die de notariële akte verlijdt.
3. De notariële akte van levering moet worden verleden binnen drie maanden vanaf de verzenddatum van de door partijen ondertekende verkoopovereenkomst aan koper.

4. De koper kan uiterlijk 3 weken voor het einde van de termijn, zoals bepaald in het derde lid, bij het college een verzoek indienen tot verlenging van deze termijn. Het college kan op dit verzoek besluiten tot verlenging van de genoemde termijn.
5. Bij verlenging van de termijn, als genoemd in lid 3, vanwege een oorzaak die aan de koper te wijten of toe te rekenen is, is de koper verplicht de wettelijke rente aan de gemeente te voldoen, tenzij het college expliciet anders beslist. De wettelijke rente is verschuldigd over de koopsom, vanaf de uiterlijke datum van juridische levering zoals bedoeld in lid 3 tot de daadwerkelijke datum van juridische levering van de bouwkvavel.

Artikel 9 Juridische en feitelijke staat bij juridische levering

1. De bouwkvavel wordt vrij van hypothecken, beslagen, huur of ander gebruik of aanspraken overgedragen. Alle eventueel aan de bouwkvavel verbonden erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en beperkte rechten blijven er op rusten, tenzij in de verkoopovereenkomst anders overeengekomen en worden door de koper uitdrukkelijk aanvaard.
2. De koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, de (laatste) akte(n) van levering en/of andere akten waarbij voormschreven rechten, bedingen en verplichtingen werden gevestigd, alsmede die lasten en beperkingen die voor hen uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hen geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
3. Indien uit onderzoek bij de openbare registers als hiervoor omschreven, blijkt dat met de bouwkvavel lasten en beperkingen verbonden zijn die niet voor de koper kenbaar waren en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft hij evenwel het recht om vóór het verlijden van de notariële akte van levering, mits schriftelijk en onder opgaaf van reden(en), aan de gemeente en aan de notaris, mee te delen dat hij die zwaardere belasting niet (voetstoots) aanvaardt. Het staat partijen vervolgens vrij, mits op redelijke gronden, door een aangetekende schriftelijke verklaring aan de wederpartij en de notaris, de verkoopovereenkomst te ontbinden. De gemeente is alsdan niet gehouden de bijdrage als genoemd in artikel 3 lid 2 aan de koper te retourneren.
4. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom van de bouwkvavel over te dragen.
5. De bouwkvavel zal bij de juridische levering in bouwrijpe staat worden geleverd, als uitgewerkt in artikel 12.

Artikel 10 Ingebruikneming

1. De koper neemt de bouwkvavel in gebruik nadat de notariële akte van levering is verleden.
2. Het college kan op schriftelijk verzoek van de koper, voor het verlijden van de notariële akte van levering, toestemming verlenen de bouwkvavel in gebruik te nemen. Deze toestemming wordt verleend indien de koper de volledige koopsom rechtstreeks aan de gemeente heeft voldaan.

Artikel 11 Beoogd gebruik

1. De koper is gehouden de bouwkvavel niet anders te gebruiken dan overeenkomstig het ten tijde van de verkoop geldende bestemmingsplan, dan wel ontwerpbestemmingsplan, tenzij op een later tijdstip de (ontwerp)bestemming alsnog wordt gewijzigd. In dat geval is het gebruik volgens de nieuwe bestemming geoorloofd.
2. De in lid 1 omschreven gebruiksplicht laat onverlet het recht van de koper gebruik te maken van de planologische ontheffingsmogelijkheden waarin de wet voorziet of op enig moment zal voorzien.

Artikel 12 Bouwrijpe staat

1. Tenzij in de verkoopovereenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald, wordt de bouwka­vel bouwrijp geleverd. Bouwrijp wil zeggen dat het gebied waarin de bouwka­vel is gelegen;
 - a. voorzien is van bovengrondse en ondergrondse infrastructuur;
 - b. de bouwka­vel geen obstakels of feitelijke belemmeringen kent die aan de realisering van het bouwplan in de weg staan;
 - c. er op grond van een bestemmingsplan of anderszins een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het bouwplan.

Voorzien van ondergrondse en bovengrondse infrastructuur houdt in dat de bouwka­vel in de nabijheid is voorzien van een rioleringsstelsel, dat bouwwe­gen zijn aangelegd en dat de kabels en leidingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen door de nutsbedrijven zijn of kunnen worden aangelegd. Tevens is de bouwka­vel vrijgemaakt van funderingsresten, boomstobben en dergelijke, zijn de niet-te-handhaven opstellen gesloopt, zijn de niet-te-handhaven bomen geroid en is de grond opgeschoond, geëgaliseerd en op een vooraf door of vanwege de gemeente te bepalen peil gebracht.

2. De gemeente treft alle noodzakelijke voorbereidingen voor de aan te leggen nutsvoorzieningen door de nutsbedrijven en spant zich in om ervoor te zorgen dat de nutsbedrijven de benodigde nutsvoorzieningen tijdig realiseren. De gemeente kan nimmer aansprakelijk worden gesteld voor vertragingen en/of andere ongemakken die voortvloeien uit de gedragingen/handelwijze van de nutsbedrijven.

Artikel 13 Milieukundig onderzoek

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de grond van de bouwka­vel, wordt door de gemeente op haar kosten een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport, waarvan de conclusie als bijlage bij de verkoopovereenkomst wordt gevoegd. In dit rapport zal de toestand van de grond worden beschreven en hieruit dient te blijken dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of anderszins onaanvaardbaar zijn.
2. Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het bouwplan, doch voor het moment van het passeren van de notariële akte van levering, zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van de koper in redelijkheid niet kan worden verwacht dat hij, zonder sanering van de grond van de bouwka­vel, tot bebouwing van de bouwka­vel over kan gaan, heeft de koper het recht eenzijdig de verkoopovereenkomst te ontbinden en de bouwka­vel ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover redelijkerwijs mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de verkoopovereenkomst. De koper dient de ontbinding middels aangetekend schrijven aan de gemeente kenbaar te maken. De koper heeft geen recht op vergoeding van geleden schade en de gemeente is alsdan niet gehouden de bijdrage als genoemd in artikel 3 lid 2 aan de koper te retourneren.
3. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij deze materialen stoffen bevatten die genoemd zijn in de Wet milieubeheer. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

Bouwplan

Artikel 14 Bouwplan, bouwplicht en teruglevering bij niet nakoming bouwplicht

1. De koper is verplicht de bouwkavel te bebouwen overeenkomstig een door de koper ingediende en door de gemeente verleende omgevingsvergunning voor het bouwplan.
2. Binnen 26 weken na het passeren van de notariële akte van levering van de bouwkavel dient de koper een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwplan in te dienen bij de gemeente.
3. De koper is, nadat hij de beschikking heeft over een bruikbare omgevingsvergunning, verplicht om:
 - a. binnen 26 weken te starten met de realisering van het bouwplan op de bouwkavel overeenkomstig het blijkens de omgevingsvergunning door de gemeente goedgekeurde bouwplan. Onder het starten wordt verstaan dat de palen geheid zijn en/of fundamenten gelegd;
 - b. het bouwplan op de bouwkavel binnen 2 jaar na het starten te voltooien en gereed te melden bij de gemeente tenzij op grond van bijzondere omstandigheden op verzoek van de koper, door het college schriftelijk uitstel wordt verleend;
 - c. de bouwkavel op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de notariële akte van levering aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
 - d. de bouwkavel en de woning overeenkomstig in de notariële akte van levering aangegeven bestemming in gebruik te nemen.
4. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting als bedoeld in lid 3, is de koper, indien de gemeente dat wenst, verplicht om de bouwkavel vrij van hypotheken en andere aanspraken van derden, hoe ook genaamd, op eerste vordering van de gemeente aan die gemeente (terug) te leveren, tegen betaling door de gemeente van een bedrag gelijk aan de oorspronkelijk tussen de gemeente en de koper overeengekomen koopsom, verminderd met 10%. Voor eventueel aan of op de bouwkavel verrichte of aangebrachte werken kan generlei vergoeding van de gemeente worden gevorderd.
5. De kosten van of in verband met de(terug) levering van de bouwkavel zoals in lid 4 genoemd komen geheel voor rekening van de koper.
6. De koper geeft door het sluiten van de verkoopovereenkomst onherroepelijk volmacht tot de in dit artikel bedoelde (terug)levering.
7. De koper is verplicht om, op verzoek van de gemeente, in verband met de (terug)levering als bedoeld in dit artikel, binnen een door de gemeente te bepalen redelijke termijn op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van de bouwkavel, bij gebreke waarvan zulks geschiedt door de gemeente op kosten van de koper. De gemeente heeft ook het recht te verlangen dat de koper eventuele veranderingen aan de bouwkavel niet ongedaan maakt.
8. Indien de gemeente (terug)levering als bedoeld in dit artikel wenst en de bouwkavel op de dag van (terug)levering niet volledig vrij is van hypotheken en andere aanspraken van derden, geschiedt de (terug)levering zonder dat de gemeente op dat moment het in lid 4 genoemde bedrag hoeft te betalen. De koper is alsdan in verzuim met zijn verplichting tot volledig onbezwaarde (terug)levering. Betaling van het in lid 4 genoemde bedrag zal alsnog door de gemeente geschieden, zodra de bouwkavel alsnog volledig vrij is van de op de dag van (terug)levering daarop rustende hypotheken en andere aanspraken van derden en het door haar uit dien hoofde betaalde te verrekenen met het (nog) aan de koper te betalen bedrag. Ook overigens heeft de gemeente het recht tot verrekening.

Artikel 15 Verplichting tot zelfbewoning en vervreemdingsverbod

1. De koper verplicht zich de woning op de bouwkvavel, gedurende drie achtereenvolgende jaren vanaf de datum van oplevering van de woning, uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen. Als ingangsdatum geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
2. Zolang de koper nog niet heeft voldaan aan zijn verplichting om gedurende drie achtereenvolgende jaren de woning op de bouwkvavel te bewonen als bepaald in lid 1, is het de koper niet toegestaan de bouwkvavel, al dan niet in combinatie met de woning, aan derden in juridische of economische eigendom over te dragen dan wel te bezwaren met een persoonlijk of beperkt zakelijk recht waardoor het (recht op) gebruik van de bouwkvavel, al dan niet in combinatie met de woning op een derde overgaat. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hier niet onder begrepen.
3. Het bepaalde in lid 1 en/of lid 2 is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.
4. Het college kan – na schriftelijk verzoek daartoe – ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 en/of lid 2 indien toepassing van deze bepalingen zou leiden tot onbillijkheid. Het college zal deze ontheffing – mits de koper of diens rechtsopvolger daartoe relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen – verlenen in het geval van:
 - a. verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap;
 - d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.Het college kan aan de ontheffing nadere voorwaarden verbinden.
5. Bij niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, is de koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopsom verschuldigd, zonder dat daartoe enige nadere ingebrekestelling is vereist, een en ander onverminderd het recht van de gemeente om alsnog nakoming te vorderen.
6. Indien het college ontheffing verleent op grond van het bepaalde in lid 4, dan wel het bepaalde in lid 3 van dit artikel van toepassing is, kan de koper gehouden worden de verplichtingen en daaraan gekoppelde boete als bepaald in dit artikel bij de juridische of economische eigendomsovergang, dan wel bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten van de bouwkvavel, als kettingbeding op te nemen conform het bepaalde in artikel 27.
7. De verplichting tot het opnemen als kettingbeding als bedoeld in lid 6 vervalt zodra aan de verplichtingen als bedoeld in lid 1 dan wel lid 2 is voldaan.

Artikel 16 Verplichtingen van de koper

1. Ter voldoening aan zijn in artikel 14 bedoelde bouwplicht, dient de koper voor zijn rekening en risico, onder andere de volgende werkzaamheden op de bouwkvavel te (laten) verrichten:
 - a. ontgraven tot onderkant fundering (bouwput);
 - b. verbetering van de grond onder de fundering;
 - c. het eventueel afvoeren van vrijkomende overtollige grond;
 - d. draineren;
 - e. maken van de huisaansluitingen ten behoeve van riolering en nutsvoorzieningen;
 - f. op hoogte brengen van de tuin;
 - g. aanleggen van de inrit en toegangspaden;
 - h. de aansluiting van de bouwkvavel op de openbare weg.

Voor zover mogelijk vinden de vorenbedoelde werkzaamheden plaats middels een gesloten grondbalans. Bij eventuele (licht) verontreinigde grond verplicht de koper zich tot het verrichten van daaraan verbonden werkzaamheden overeenkomstig het Besluit Bodem Kwaliteit en overige vigerende wettelijke bepalingen.

2. De kosten die samenhangen met de aansluiting van de bouwka­vel, dan wel van de op de bouwka­vel op te richten woning, op openbare nutsvoorzieningen en openbare werken, zijn voor rekening van de koper.

Artikel 17 Gedoogplicht en opstalrecht

1. De koper is verplicht, voordat met graafwerkzaamheden op de bouwka­vel wordt begonnen, kennis te nemen van de aanwezigheid van kabels, rioleringen en mogelijke andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden in de grond en schade hieraan te voorkomen.
2. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke die op, in of boven de bouwka­vel zijn aangebracht, worden onderhouden en vernieuwd.
3. De koper is tevens verplicht op, in, aan of boven de grond van de bouwka­vel de aanwezigheid van door of vanwege de gemeente aangebrachte leidingen, kabels, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden onderhouden en vernieuwd.
4. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het gedogen als bedoeld in lid 2 respectievelijk lid 3.
5. De verplichtingen als opgenomen in lid 1, lid 2 en lid 3 van dit artikel worden door de koper aanvaard als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW ten behoeve van de gemeente en rustende op de bouwka­vel welke in de notariële akte van levering zal worden opgenomen en zal worden ingeschreven in het Openbare Register. Indien en voor zover de verplichtingen als omschreven in lid 1, lid 2 en/of lid 3 van dit artikel niet kunnen worden aangemerkt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW, zullen deze worden aangemerkt als kettingbeding, als omschreven in artikel 27 en wordt als zodanig uitdrukkelijk door de koper aanvaard. Eventuele hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de koper.
6. Voor zover noodzakelijk, zal, ten laste van een daartoe op de bij de verkoopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de bouwka­vel en ten behoeve van de in de verkoopovereenkomst aangegeven rechthebbende worden gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om kabels en leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen. Indien door genoemde werkzaamheden schade wordt veroorzaakt die redelijkerwijs niet ten laste van de koper kan worden gebracht wordt deze vergoed.
7. Bij het opstalrecht als bedoeld in lid 6 wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de bouwka­vel geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diep wortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling moet worden verleend.
8. Voor het opstalrecht als bedoeld in lid 6 en lid 7 is rechthebbende geen enkele vergoeding verschuldigd.

Artikel 18 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

1. Voor zover noodzakelijk zal, ten behoeve of ten laste van de bouwka­vel, in de notariële akte van levering worden gevestigd en aangenomen, alle zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin de bouwka­vel en omliggende percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.

2. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van onder- 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 19 Gebruik gemeentegronden

Gemeentelijke gronden, zoals groenstroken, wegen, voetpaden en dergelijke, mogen zonder schriftelijke toestemming van het college niet als opslagterrein van bouwmaterialen, keten en andere voor het bouwplan benodigde zaken worden gebruikt.

Artikel 20 Vergoeding of herstel van schade aan gemeente-eigendommen

De koper is verplicht alle schade aan de openbare weg, aan daaraan grenzende gemeente-eigendommen en aan alle zich daarop/daarin bevindende voorzieningen, die veroorzaakt wordt door de, ten behoeve van het op de bouwkafeel op te richten bouwplan, uit te voeren werkzaamheden (waaronder bouwverkeer) en die aan de koper kan worden toegerekend, op een door de gemeente aan te geven wijze binnen een daarbij te stellen termijn te vergoeden dan wel te (doen) herstellen.

Algemene Bepalingen

Artikel 21 Risico

Vanaf de datum van de juridische levering is de bouwkaavel voor risico van de koper en dient de koper de bouwkaavel voor haar rekening en op een door haar te bepalen wijze te verzekeren. Indien de feitelijke levering aan de koper plaatsvindt op een eerder tijdstip dan de juridische levering, dan gaat het risico op de koper over vanaf de datum van de feitelijke levering.

Artikel 22 Overdracht contractpositie

1. Het is de koper zonder toestemming van de gemeente niet toegestaan zijn contractpositie geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.
2. Op schriftelijk verzoek van de koper kan de gemeente medewerking verlenen om het recht van de koper op juridische levering van de bouwkaavel over te dragen aan een derde, bijvoorbeeld middels een zogenoemde A-B-C-levering, maar is gerechtigd om hier alsdan nadere voorwaarden aan te verbinden.

Artikel 23 Boetebepaling

1. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de verkoopovereenkomst en deze daarin van toepassing verklaarde algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een zonder rechtelijke tussenkomst direct opeisbare boete van 10% procent van de koopsom, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de gemeente de bevoegdheid om een vergoeding te vorderen voor eventuele schade die is ontstaan en die de boete te boven gaat en in rechte nakoming te vorderen.
3. Alle kosten die voortkomen uit de toerekenbare tekortkoming in de nakoming, komen voor rekening van de nalatige koper of diens rechtsverkrijger(s).

Artikel 24 Ontbinding, faillissement en beslag

1. Indien de koper voor de juridische levering in staat van faillissement wordt verklaard of dat surseance van betaling of gerechtelijke schuldsanering van de koper is aangevraagd of in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap, alsmede wanneer er voor de datum van de juridische levering executoriaal beslag op zaken en vermogensrechten van de koper wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de verkoopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is. De gemeente zal de verkoopovereenkomst alsdan ontbinden middels een aangetekend schrijven aan de koper en eventueel de notaris. De koper is in dat geval aan de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete ten bedrage van 10% van de koopsom verschuldigd.
2. Indien de gemeente geen beroep heeft gedaan op de ontbindende voorwaarde als bedoeld in lid 1, vervalt het recht om op grond daarvan ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.
3. Het recht van de gemeente om een beroep te doen op de ontbindende voorwaarde als bepaald in lid 1 bestaat zonder verplichting tot enige schadevergoeding en/of boete aan de koper. Bij ontbinding van de verkoopovereenkomst op grond van het bepaalde in lid 1 van dit artikel is de gemeente niet gehouden de bijdrage als bepaald in artikel 3 aan de koper terug te betalen.

4. Indien reeds de feitelijke levering van de bouwkel heeft plaatsgevonden, is de koper verplicht de bouwkel onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de feitelijke levering van de bouwkel.

Artikel 25 Geschillenregeling

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

Artikel 26 Domicilie

De koper zonder werkelijke of gekozen woonplaats binnen Nederland is verplicht, met betrekking tot de gevolgen voor de verkoop en de juridische levering, bij de notariële akte van levering domicilie te kiezen binnen de gemeente ten kantore van de notaris ten overstaan van wie de notariële akte van levering wordt verleden.

Artikel 27 Kettingbedingen

1. De koper verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 15 en 17 van deze algemene verkoopvoorwaarden, bij de juridische levering van het geheel of een gedeelte van de bouwkel, alsmede bij verlening c.q. vestiging daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigde(n) op te leggen en in verband daarmee, om het in voornoemde artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van 10% van de koopsom ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als het in lid 1 bepaalde verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbedingen van de nieuwe eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigde(n) dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen als de verplichting om dit door te geven en de daaraan gekoppelde boete, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s)/zakelijk rechtigden(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 28 Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

1. Indien in de verkoopovereenkomst meer dan één (rechts)persoon als de koper is opgenomen, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit de verkoop voortvloeien.
2. De verplichtingen die voor de koper uit de verkoop voortvloeien, zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.

Artikel 29 Afwijkingsbevoegdheid

1. Het college kan besluiten dat van een of meerdere bepalingen van deze algemene verkoopvoorwaarden wordt afgeweken.
2. Indien het college besluit tot afwijking van de algemene verkoopvoorwaarden, dan kan zij hieraan voorwaarden verbinden.

Artikel 30 Citeertitel

Deze verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene Verkoopvoorwaarden 2013 betreffende de verkoop van bouwkavels door de gemeenten Cuijk, Grave en Mill en Sint Hubert", of verkort als "AV bouwkavels 2013".