

Algemene Voorwaarden

Int13.3073

‘Algemene Voorwaarden
bij verkoop van
onroerende zaken
2013’

Artikel 1 Begripsomschrijving

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

<u>afleveren:</u>	het feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak;
<u>Bijzondere Voorwaarden:</u>	de in de koopovereenkomst vermelde voorwaarden die tot de kern van de overeenkomst behoren;
<u>consumentenrente:</u>	de wettelijke rente die van toepassing is op alle niet-handelstransacties overeenkomstig artikel 6: 119 Burgerlijk Wetboek;
<u>gemeente:</u>	gemeente Velsen, Dudokplein 1, 1971 EN IJmuiden, postadres: postbus 465, 1970 AL IJmuiden;
<u>handelsrente:</u>	de wettelijke rente die van toepassing is op alle handelstransacties overeenkomstig artikel 6: 119a Burgerlijk Wetboek;
<u>handelstransactie:</u>	een transactie met een onderneming, zijnde een rechtspersoon of een natuurlijk persoon, die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf;
<u>ingebruikneming:</u>	het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt, bijvoorbeeld door deze te betrekken, en/of feitelijke werkzaamheden in en/of op uit te voeren en/of het af te palen;
<u>koopovereenkomst:</u>	de overeenkomst waarbij de eigenaar zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de wederpartij om daarvoor de overeengekomen koopprijs te betalen met de daarbij behorende Algemene en Bijzondere Voorwaarden;
<u>koopprijs:</u>	de prijs die in de Bijzondere Voorwaarden als tegenprestatie voor de onroerende zaak is overeengekomen;
<u>koper:</u>	één of meerdere natuurlijke- en/of rechtspersonen die één of meerdere onroerende zaken van de gemeente aankopen;
<u>levering:</u>	overdracht;
<u>niet-handelstransactie:</u>	een transactie met een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf;
<u>notariële akte:</u>	een door de notaris opgemaakte akte die in de openbare registers zal worden ingeschreven;

<u>onroerende zaak:</u>	de grond, de met de grond verenigde beplanting, alsmede de gebouwen en/of werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en/of werken;
<u>openbare registers:</u> van	de kadastrale registers waarin feiten die voor de rechtstoestand een onroerende zaak van belang zijn, worden ingeschreven;
<u>overdracht:</u>	juridische eigendomsovergang van de onroerende zaak en van de eventueel daarop rustende rechten en/of verplichtingen door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers;
<u>perceel:</u>	de onroerende zaak.

Artikel 2 Legitimering door de koper

- 1 De koper dient op verzoek van de gemeente zijn legitimatiebewijs aan haar te overleggen.
- 2 Indien de koper is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken dient hij een bewijs van die inschrijving aan de gemeente te overleggen.
- 3 Als de koper wordt vertegenwoordigd door een gemachtigde dient de gemachtigde naast zijn legitimatiebewijs tevens zijn door de koper ondertekende machtiging te overleggen.

Artikel 3 Ondertekening van de koopovereenkomst

- 1 Het college van burgemeester en wethouders dan wel de op basis van het geldende Mandaatbesluit daartoe bevoegde persoon is bevoegd tot verkoop.
- 2 De ondertekening van de koopovereenkomst door de burgemeester of door de op basis van het geldende Mandaatbesluit daartoe bevoegde persoon geldt als bekrachtiging van de koopovereenkomst door de gemeente.

Artikel 4 Overdracht op naam van een derde

- 1 Onder zijn hoofdelijke medeaansprakelijkheid heeft de koper het recht de overdracht te laten plaatsvinden op naam van een door hem nader te noemen derde, mits deze, blijkens een daartoe strekkende schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, door de gemeente als koper wordt aanvaard.
- 2 De hoofdelijke aansprakelijkheid van de eerste koper eindigt op het moment van de overdracht ten behoeve van de nader te noemen derde.

Artikel 5 Kosten, rechten en belastingen

- 1 Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koop en de levering en aflevering, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting c.q. omzetbelasting, de notariële kosten en het kadastrale recht, de kosten van kadastrale opmeting, het opmaken van de akte van levering en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede het onderzoek naar de eventueel aanwezige zakelijke rechten, zijn voor rekening van de koper.
- 2 Alle lasten en/of belastingen die op het perceel worden geheven komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de ondertekening van de notariële akte dan wel met ingang van een nader in de Bijzondere Voorwaarden te bepalen datum voor rekening van de koper.

Artikel 6 Waarborgsom

- 1 Binnen tien dagen na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst door de koper betaalt de koper een tiende gedeelte van de koopprijs -afgerond naar boven tot een euro- als waarborgsom op een nader door de gemeente op te geven bankrekening. Over de waarborgsom wordt door de gemeente geen rente aan de koper vergoed.
- 2 Indien de waarborgsom niet binnen tien dagen na de datum van de ondertekening van de koopovereenkomst door de koper aan de gemeente is voldaan, is de koper aan de gemeente de wettelijke rente (handelsrente c.q. consumentenrente) over deze waarborgsom verschuldigd, te berekenen over de periode vanaf de datum van de ondertekening door de koper van de koopovereenkomst tot de datum van de betaling van het bedrag van de waarborgsom.
- 3 Bij de berekening van de rente wordt een maand op dertig dagen en een jaar op driehonderdzestig dagen gesteld.

Artikel 7 Rente

- 1 Tenzij in de Bijzondere Voorwaarden anders is bepaald, zal door de koper aan de gemeente rente worden betaald, te berekenen over de koopprijs ná aftrek van de waarborgsom, zulks over het tijdvak aanvangende vier weken ná de dag waarop de koopovereenkomst door of namens de burgemeester is ondertekend tot de datum van overdracht c.q. op de datum van voldoening van de koopprijs aan de gemeente.
- 2 Bij de berekening van de rente wordt een maand op dertig dagen en een jaar op driehonderdzestig dagen gesteld.
- 3 Het te hanteren rentepercentage wordt door de gemeente vastgesteld in de daarvoor bestemde Nota Grondprijzen of in de daarvoor in de plaats komende regeling.

Artikel 8 Overdracht

- 1 De notariële akte wordt verleden binnen een door de gemeente in de Bijzondere Voorwaarden te bepalen termijn.
- 2 De koper meldt de gemeente welke notaris met het verlijden van de notariële akte moet worden belast.

- 3 Ter zake van de overdracht moet de koper bij de notariële akte domicilie kiezen ten kantore van de notaris die met de uitvoering van die akte is belast.
- 4 De koper kan het perceel pas in gebruik nemen zodra de notariële akte is ondertekend.
- 5 In afwijking van het in het vorige lid gestelde kan de gemeente schriftelijk toestemming geven om het perceel aan de koper af te leveren vóór de datum van overdracht. Gemeente kan aan haar schriftelijk te geven toestemming voorwaarden stellen.
- 6 Indien de gemeente het perceel vóór de datum van overdracht aan de koper aflevert, dient de koper vóór de datum van ingebruikneming de koopsom, de waarborgsom ex artikel 6 en de eventueel daarover verschuldigde rente ex artikel 6 lid 2, de verschuldigde rente ex artikel 7, en de eventueel verschuldigde omzetbelasting, volledig te hebben voldaan. Tevens dient de koper de door hem gekozen notaris te informeren over de eerdere ingebruikneming.
- 7 De aflevering vóór de datum van overdracht en de aanvaarding van het perceel wordt schriftelijk door partijen vastgelegd.
- 8 De koper is verplicht om zijn medewerking te verlenen aan de overdracht binnen de daarvoor in de Bijzondere Voorwaarden overeengekomen periode.
- 9 Indien de koper niet meewerkt om de overdracht te doen plaatsvinden, heeft de gemeente de bevoegdheid om of de nakoming van de koopovereenkomst te vorderen of de koopovereenkomst te ontbinden, zulks ná daartoe strekkende schriftelijke ingebrekestelling en ná verloop van de daarin gestelde termijn. In dat geval is de waarborgsom ex artikel 6 en de eventueel daarover verschuldigde rente op grond van artikel 6 lid 2 als onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente verbeurd.

Artikel 9 Grenzen van het perceel

- 1 De koper verplicht zich te houden aan de door partijen overeengekomen dan wel aan de door het Kadaster vastgelegde grenzen.
De koper is verplicht de door of namens de gemeente uitgezette punten ten behoeve van het bepalen van de overeengekomen grenzen in stand te laten. Het risico van de niet of niet-behoorlijke instandhouding van die door of namens de gemeente uitgezette punten berust bij de koper. De kosten van eventuele herhaalde uitzetting en/of aanwijzing komen voor rekening van de koper.
- 2 Bij het oprichten en/of doen oprichten van gebouwen en/of bouwwerken is de koper verplicht om vóóraf overleg te plegen met de met de toetsing en verlening van aangevraagde vergunningen belaste afdeling en met de met het uitmeten van terreinen belaste afdeling van de gemeente, zulks in verband met de juiste uitzetting van deze gebouwen en/of bouwwerken binnen de overeengekomen grenzen van het perceel.

Artikel 10 Over- of ondermaat

- 1 In de Bijzondere Voorwaarden wordt bepaald of een eventueel verschil tussen de werkelijke grootte (zoals die door het Kadaster wordt vastgesteld) en de grootte, zoals die in de Bijzondere Voorwaarden is vermeld, aanleiding geeft tot verrekening.
- 2 Wanneer verrekening plaatsvindt, geschiedt zulks op basis van de in de Bijzondere Voorwaarden vermelde koopprijs per m². Partijen zijn in het kader van een eventuele verrekening geen rentevergoeding verschuldigd.
- 3 Verschil tussen voormelde werkelijke -door de landmeter van het Kadaster vastgestelde- grootte en de in de Bijzondere Voorwaarden opgegeven geschatte maat zal aan geen der partijen enig recht verlenen, behoudens verrekening tussen partijen op grond van lid 2.
- 4 Er vindt geen verrekening plaats van de reeds betaalde rente(n).
- 5 Een verschil van 2 m² of kleiner komt niet voor verrekening in aanmerking.
- 6 Bij gebreke van een bepaling zoals bedoeld in lid 1 wordt aangenomen, dat geen verrekening plaatsvindt.

Artikel 11 Gebruik van het perceel

Het is de koper niet toegestaan het perceel te gebruiken in strijd met het overeengekomen gebruik en/of bestemming, zoals dat is vermeld in de Bijzondere Voorwaarden.

Artikel 12 Staat van het perceel

- 1 Het perceel wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt:
 - a. op het moment van de overdracht; of
 - b. -indien het perceel reeds voordien door de koper in gebruik is genomen- bij die ingebruikneming.
- 2 Het perceel is met ingang van het moment van tekenen van de notariële akte van levering voor rekening en risico van koper, tenzij het perceel reeds voordien in gebruik is genomen, in welk geval het risico met ingang van de dag van ingebruikneming overgaat op koper.
- 3 Het perceel wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen doch overigens met alle daaraan verbonden erfdienstbaarheden en/of (kwalitatieve) verplichtingen.
- 4 De gemeente geeft in de notariële akte kennis van de haar bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en overige lasten en/of beperkingen.

De koper aanvaardt deze lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk. De koper is verplicht alle op het perceel rustende verplichtingen, zoals vermeld in de notariële akte, na te leven, die bij de verkrijging van het perceel door de gemeente op haar overgingen, één en ander voor zover laatstgenoemde gehouden is deze verplichtingen op te leggen.
- 5 Naast het gestelde in lid 4 aanvaardt de koper uitdrukkelijk de lasten en/of beperkingen die:
 - a. in de openbare registers zijn ingeschreven,
 - b. voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of
 - c. voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

- 6 De gemeente staat er voor in, dat zij bevoegd is het perceel in eigendom over te dragen.

Artikel 13 Tenietgaan van het perceel

Indien het perceel door overmacht vóór het tijdstip van risico-overgang zoals bedoeld in artikel 12 lid 2 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden tenzij binnen vier weken daags ná het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen datum van overdracht:

- a de koper uitvoering van de koopovereenkomst verlangt, in welk geval de gemeente aan de koper op de overeengekomen datum van overdracht het perceel aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt met alle rechten, uit welke hoofde ook, die de gemeente ter zake van het onheil jegens derden toekomen, dan wel
- b de gemeente verklaart de schade binnen vier weken ná het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de eerder overeengekomen datum van overdracht verschuift naar de dag volgend op die waarop de vier weken zijn verstreken. Indien herstel binnen vier weken niet ten genoegen van de koper plaatsvindt, dan is de koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij de koper binnen veertien dagen ná die vier weken schriftelijk verklaart gebruik te willen maken van het hem onder sub a toegekende recht, in welk geval de overdracht op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna plaatsvindt.

Artikel 14 Archeologie

- 1 In de bodem van het perceel kunnen zaken en/of omstandigheden worden aangetroffen die kunnen worden aangemerkt als archeologische monumenten in de zin van de Monumentenwet.
Indien bij de bebouwing/herontwikkeling van het perceel wezenlijke veranderingen in de bodemgesteldheid plaatsvinden, moet de koper een verkennend bureauonderzoek uit laten voeren naar de archeologische monumenten in het perceel. Over de vraag wanneer sprake van wezenlijke veranderingen in de bodemgesteldheid en aan welke eisen een verkennend bureauonderzoek dient te voldoen dient de koper in overleg met de gemeente te treden.
- 2 Wanneer uit het onder lid 1 bedoelde bureauonderzoek volgt, dat het perceel een archeologische potentie heeft, is de koper op basis van de Monumentenwet, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid verplicht, voor zijn rekening een inventariserend vooronderzoek op het perceel te laten uitvoeren door een gecertificeerd archeologisch bedrijf (booronderzoek met bijbehorend plan van aanpak).
De resultaten van dit vooronderzoek kunnen leiden tot verdere verplichtingen op te leggen aan de koper, die deze aanvaardt en zal uitvoeren.
- 3 Indien de hoogte van de kosten van de onder lid 2 bedoelde verdere verplichtingen hiertoe voor de koper in redelijkheid aanleiding geven, kan de koper voor de eigendomsoverdracht, de koopovereenkomst ontbinden.
- 4 Indien de koper zich beroept op lid 3, zijn de kosten van de uitgevoerde onderzoeken voor rekening van de koper.

Artikel 15 Bodemgesteldheid

- 1 De gemeente staat ervoor in, dat het perceel voldoet aan datgene dat de koper -gelet op het overeengekomen gebruik of de overeengekomen bestemming- redelijkerwijs mag verwachten.
Met name staat de gemeente ervoor in, dat het perceel op het moment van levering vrij is van een zodanige bodemverontreiniging die in de weg zou staan aan vorengenoemd gebruik of bestemming zoals die geldt op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst ten aanzien van het perceel en met inachtneming van de op dat moment geldende regelgeving met betrekking tot bodemverontreiniging.
- 2 Wanneer vóór de overdracht zou blijken dat de bodem van het perceel niet dan wel niet geheel geschikt is voor het met de koper overeengekomen gebruik of bestemming laat de gemeente de koper de keuze tussen enerzijds het ontbinden van de koopovereenkomst en anderzijds het voor rekening van de gemeente saneren c.q. het geschikt maken van het verkochte voor de overeengekomen bestemming of gebruik, met dien verstande dat de kosten van sanering c.q. het geschikt maken in totaal niet meer zullen bedragen dan 20 % van de koopprijs van het perceel.
Indien de kosten van sanering c.q. het geschikt maken in totaal meer bedragen dan 20% van de koopprijs, laat de gemeente de koper de keuze tussen enerzijds ontbinding van de overeenkomst en anderzijds vermindering van de koopprijs van het perceel met 20% zonder dat de koper daarnaast recht heeft op schadevergoeding. Koper heeft dan wel de verplichting tot sanering van het perceel.
- 3 In geval van ontbinding zal aan de koper de aan de gemeente reeds betaalde (gedeelten van de) koopprijs (vermeerderd met eventueel reeds betaalde rente op grond van artikel 7) worden gerestitueerd.
In dat geval, wordt door de gemeente geen rente over de reeds betaalde bedragen vergoed aan koper.

Artikel 16 Verplichting tot zelfbewoning en boete

- 1 Wanneer het perceel wordt c.q. is aangewend ten behoeve van (de realisering van) woonruimte is de koper verplicht het perceel uitsluitend zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.
- 2 Het bepaalde in lid 1 vervalt, nadat de koper het perceel drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond, te rekenen vanaf de datum van inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van het perceel.
- 3 Indien het perceel binnen drie jaar, te rekenen vanaf de datum van inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van het perceel, aan een derde wordt vervreemd, is de koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd, te weten 50 % van de door de koper gerealiseerde koopprijs.
- 4 Geen boete is verschuldigd, indien:
 - a het perceel wordt verkocht op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 174 boek 3 Burgerlijk Wetboek;
 - b het perceel wordt verkocht in verband met de executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 268 boek 3 Burgerlijk Wetboek);
 - c de koper schriftelijke toestemming van de gemeente heeft gekregen. De gemeente kan hieraan voorwaarden verbinden.

- 5 De toestemming zoals bedoeld in lid 4 sub c wordt in ieder geval verleend in geval van:
- a verandering van de werkring van de koper of diens levenspartner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b overlijden van de koper of diens levenspartner;
 - c ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding c.q. ontbinding van de duurzame samenleving of beëindiging van geregistreerd partnerschap;
 - d noodzakelijke verhuizing in verband met de gezondheid van de koper en/of zijn levenspartner en/of van (één van) zijn gezinsleden.
- De koper dient bovengenoemde omstandigheden ten genoegen van de gemeente aan te kunnen tonen.
- 6 Indien de koper zich niet heeft ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie op het in lid 2 bedoelde adres van het perceel, wordt aangenomen dat de koper niet drie achtereenvolgende jaren op bedoeld adres heeft gewoond en dat de koper, in geval van vervreemding, het perceel heeft vervreemd binnen drie jaar. De boete zoals vermeld in lid 3 is dan onverkort van toepassing.
- 7 Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de koper die met instemming van de gemeente voor derden bouwt, maar is wel van toepassing op degene (zijnde de derde) die van deze bouwer/koper verkrijgt.

Artikel 17 Vergunningen e.d.

- 1 Indien nodig zal de koper voor eigen rekening en risico de daartoe vereiste vergunningen en/of toestemmingen aanvragen. Het risico van het niet verkrijgen daarvan is voor (rekening van) de koper.
- 2 Het niet verkrijgen van de vereiste vergunningen en/of toestemmingen is geen grond voor ontbinding van de koopovereenkomst.

Artikel 18 Aansluiting nutsvoorzieningen

De koper dient voor eigen rekening en risico het perceel op de door hem gewenste nutsvoorzieningen aan te laten sluiten.

Artikel 19 Verplichtingen van de koper

- 1 De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen in, op en/of boven het perceel door of namens de gemeente is aangebracht, door of namens gemeente wordt onderhouden (herstellen en/of vernieuwen inbegrepen) en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen in, op en/of boven het perceel zal worden aangebracht en/of onderhouden.
- 2 De koper is tevens verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van voorzieningen in, op en/of boven het perceel door of namens een derde is aangebracht, door of namens die derde wordt onderhouden (herstellen en/of vernieuwen inbegrepen) en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van die voorzieningen in, op en/of boven het perceel zal worden aangebracht en/of onderhouden.

- 3 De koper is verplicht al hetgeen ingevolge de leden 1 en 2 van dit artikel is
aangebracht bevestigd te laten.
- 4 Alle schade aan het eigendom van de koper die een onmiddellijk gevolg is van het
aanbrengen en/of onderhouden (herstellen en/of vernieuwen inbegrepen) door of
namens de gemeente van de in lid 1 bedoelde zaken zal door of namens en voor
rekening van de gemeente worden hersteld of -indien de koper dat wenst- aan de
koper worden vergoed.
- 5 De koper is verplicht -voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden- voor
eigen rekening en risico die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de
aanwezige zaken als omschreven in leden 1 en 2.
- 6 De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die als gevolg van zijn
toedoen en/of nalaten is ontstaan aan de in leden 1 en 2 bedoelde zaken, ook voor die
zaken die eigendom zijn van derden.
- 7 De koper vrijwaart de gemeente tegen eventuele vorderingen inzake
schadevergoeding van derden die mogelijk ook zaken in, op en/of boven het
perceel in eigendom kunnen hebben.

Artikel 20 Appartementrecht

- 1 Indien het perceel een appartementsrecht betreft, aanvaardt de koper uitdrukkelijk alle
rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de akte van splitsing, het reglement en
de statuten van de Vereniging van Eigenaars.
- 2 De koper verplicht zich tot naleving van de in lid 1 bedoelde verplichtingen.
- 3 Het perceel omvat tevens het aandeel in de aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen
ten tijde van de overdracht. Genoemd aandeel kan aan verandering onderhevig zijn.
De gemeente staat er niet voor in dat het aandeel ten tijde van de feitelijke levering
gelijk is aan het aandeel ten tijde van het tot stand komen van de koop of enig eerder
moment.
- 4 De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit besluiten die door of namens de
Vereniging van Eigenaars worden genomen na het moment van het tot stand komen
van de verkoop en voor het moment van overdracht, komen, tenzij de aard van het
besluit zich daartegen verzet, ten voordele respectievelijk ten laste van koper. Koper
is verplicht in dat geval de uitvoering van het besluit van de gemeente over te nemen.
De gemeente is verplicht om koper zo spoedig mogelijk op de hoogte te stellen van
(voornemens om over te gaan tot) besluitvorming van de Vereniging van Eigenaars en
om eventuele schriftelijke stukken daaromtrent aan koper ter hand te stellen.
- 5 De gemeente zal koper machtigen voor zover mogelijk om vanaf het moment dat de
koopovereenkomst niet meer op grond van een ontbindende voorwaarde ontbonden
kan worden namens de gemeente de vergadering van eigenaars bij te wonen, daarin
het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
- 6 De koopovereenkomst kan door ieder der partijen worden ontbonden, indien de
Vereniging van Eigenaars uiterlijk vier weken nadat de koop schriftelijk aan hen is
bekend gemaakt aan koper geen toestemming heeft verleend om het
appartementsrecht in gebruik te nemen, als deze toestemming op grond van het
reglement is vereist.

- 7 In geval van ontbinding zal aan de koper de aan de gemeente reeds betaalde (gedeelten van de) koopprijs (vermeerderd met eventueel betaalde rente op grond van artikel 7) worden gerestitueerd. In dat geval, wordt door de gemeente geen rente over de reeds betaalde bedragen vergoed aan koper.

Artikel 21 Kettingbeding

- 1 De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om het bepaalde in de artikelen 11, 19, 22, 25 en 28 bij de overdracht van het gehele perceel (of gedeelte daarvan), alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar en/of beperkt gerechtigde op te leggen en daartoe het in de artikelen 11, 19, 22, 25 en 28 bepaalde woordelijk in de notariële akte te laten opnemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente van 10 % van de in de koopovereenkomst vermelde koopprijs, met de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meerdere schade te vorderen.
- 2 Op gelijke wijze als onder lid 1 is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen -bij wijze van derdenbeding- bij de nieuwe eigenaar en/of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de artikelen 11, 19, 22, 25 en 28 als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan de rechtsopvolgers en/of beperkt gerechtigden.
- 3 Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het gestelde in lid 2 aan.

Artikel 22 Kwalitatieve verplichtingen

- 1 Partijen komen overeen dat de verplichtingen als bedoeld in artikel 19 als kwalitatieve verplichtingen op het perceel rusten en dat deze verplichtingen van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) mede gebonden is/zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zal/zullen verkrijgen.
- 2 Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen worden vastgelegd in de notariële akte en worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 23 Voorwaarde van financiering

- 1 De koper heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden, indien hij niet binnen vier weken na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst een hypothecaire lening, nodig voor de financiering van het perceel en de eventueel daarop te realiseren bebouwing, onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen.
- 2 Indien de koper een beroep wenst te doen op deze ontbindende voorwaarde, dient hij hiervan binnen zeven dagen na het verstrijken van de vorenvermelde termijn van vier weken bij aangetekende brief kennis te geven aan de gemeente, zulks onder overlegging van schriftelijke stukken waaruit één en ander in voldoende mate blijkt.

- 3 Alle eventueel aan gemeente (vooruit)betaalde bedragen worden binnen redelijke termijn door de gemeente aan koper teruggestort, indien de koopovereenkomst wordt ontbonden op grond van lid 1. In dat geval, wordt door de gemeente geen rente over de reeds betaalde bedragen vergoed aan koper.

Artikel 24 Faillissement en beslag

- 1 Indien de koper vóór het verlijden van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede indien executoriaal beslag wordt c.q. is gelegd, zijn burgemeester en wethouders bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 2 Indien reeds aflevering heeft plaatsgevonden, is de koper alsdan verplicht het afgeleverde 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 aflevering.
- 3 De reeds betaalde bedragen (koopprijs, waarborgsom, renten) zullen worden gerestitueerd binnen redelijke termijn voor zover bedoeld bedrag het bedrag van de kosten en/of boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan. In dat geval, wordt door de gemeente geen rente over de reeds betaalde bedragen vergoed aan koper.

Artikel 25 Boetebepaling

- 1 De koper verbeurt bij elke niet- of niet behoorlijke nakoming c.q. overtreding van enige verplichting die hem ingevolge deze Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden is opgelegd ná ingebrekestelling en ná verloop van de daarin gestelde termijn een door de gemeente op te leggen onmiddellijk opeisbare boete van 10 % van de koopprijs, tenzij in deze Algemene Voorwaarden en/of de Bijzondere Voorwaarden een andere (op een bepaalde situatie aangepaste) boeteregeling is getroffen. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de gemeente om volledige schadevergoeding te vorderen van de koper voor zover de geleden en/of te lijden schade de verbeurde boete overtreft.
- 2 Naast het vorengestelde behoudt zowel de gemeente als de koper zich het recht voor om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

Artikel 26 Geschillen en rechtskeuze

- 1 Eventuele geschillen zullen door de te Velsen bevoegde rechter worden beslecht.
- 2 Het Nederlands recht is van toepassing.

Artikel 27 Hoofdelijkheid

Ingeval twee of meer natuurlijke- en/of rechtspersonen koper zijn, is ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de Bijzondere Voorwaarden en van de Algemene Voorwaarden.

Artikel 28 Indexatie

- 1 De in de Algemene Voorwaarden en in de Bijzondere Voorwaarden vermelde boeten zullen jaarlijks, voor de eerste maal op 1 januari volgend op het jaar waarin de koopovereenkomst door koper is ondertekend en vervolgens iedere eerste dag van januari van de daarop volgende jaren, worden geïndexeerd op basis van het CBS consumentenprijsindexcijfer, alle huishoudens totaal, zoals door het CBS te Den Haag wordt vastgesteld op de meest recente tijdbasis.
- 2 De aanpassing vindt plaats door vermenigvuldiging van de tot die datum geldende boeten met een breuk, waarvan de teller bestaat uit het prijsindexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaande aan de datum van ingang van de nieuwe boete en de noemer bestaat uit het meest recente prijsindexcijfer.
- 3 Indien het CBS op houdt te bestaan en/of de in lid 1 genoemde indexcijfer niet meer bekendmaakt, zal een gelijkwaardig cijfer worden toegepast.

Artikel 29 Bedenktijd

- 1 In geval van koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan heeft de koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte ondertekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.
- 2 Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.
- 3 De bedenktijd wordt zo nodig, zoveel verlengd dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Artikel 30 Toepassingsbereik Algemene Voorwaarden

- 1 Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel 'Algemene Voorwaarden bij verkoop van onroerende zaken 2013'.
- 2 De Algemene Voorwaarden maken deel uit van de koopovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard.
- 3 Indien de Bijzondere Voorwaarden afwijken van die van deze Algemene Voorwaarden, gaan de Bijzondere Voorwaarden voor.

Artikel 31 Inwerkingtreding Algemene Voorwaarden

Deze Algemene Voorwaarden treden in werking op 23 oktober 2013.