

Algemene verkoopvoorwaarden 2007

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Algemene Bepalingen

In deze Algemene Voorwaarden moet worden verstaan onder:

Algemene Voorwaarden: schriftelijke bedingen die zijn opgesteld in de overeenkomst strekkende tot de koop en verkoop van onroerende zaken door de gemeente Wormerland te gelden;

Ingebruikneming: het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten;

Koopovereenkomst: de overeenkomst van koop en verkoop als bedoeld in deze Algemene voorwaarden;

Notariële akte: de voor overdracht van onroerende zaken vereiste akte van levering;

Onroerende zaken: de grond alsmede gebouwen, werken en beplantingen die duurzaam met de grond verenigd zijn;

Overdracht: juridische eigendomsovergang door inschrijving van de leveringsakte in de openbare registers;

Wederpartij: degene die door ondertekening van de koopovereenkomst de gelding van deze algemene voorwaarden heeft aanvaard.

Artikel 2 Toepasselijkheid

a. Deze voorwaarden hebben uitsluitend betrekking op de privaatrechtelijke rechtsbetrekking tussen de gemeente Wormerland en de wederpartij. De toepasselijkheid van deze voorwaarden laat onverlet de uitoefening door de gemeente van bevoegdheden of plichten voortvloeiend uit haar overheidstaak.

b. Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle offertes, aanvragen en mededelingen, alsmede op iedere overeenkomst van koop en verkoop van een onroerende zaak, tussen de gemeente Wormerland en haar wederpartij.

c. Iedere overeenkomst wordt aangegaan onder de voorwaarde dat deze voorwaarden van toepassing zijn. Het niet toepasselijk zijn van deze voorwaarden is ongeacht de reden een voorwaarde die de betreffende overeenkomst ontbindt.

d. Indien in de koopovereenkomst van deze Algemene Voorwaarden wordt afgeweken prevaleert de bepaling in de koopovereenkomst boven de tekst van deze Algemene

Voorwaarden. In alle andere gevallen kan van de Algemene Voorwaarden slechts worden afgeweken na schriftelijke bevestiging door de gemeente.

e. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van een of meer algemene of bijzondere bepalingen waaronder de onroerende zaak wordt verkocht. Aan deze vrijstelling kunnen voorwaarden of een tijdsbepaling verbonden worden.

Artikel 3

Aanbod en aanvaarding

a. Aan de verkoop gaat een schriftelijk aanbod door of namens het college van burgemeester en wethouders vooraf.

b. Bij verkopen met ingrijpende gevolgen wordt voordat een aanbod onder artikel 3 onder a wordt gedaan de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld zijn standpunt kenbaar te maken.

c. In de aanbieding wordt vermeld:

- de kadastrale en waar mogelijk de plaatselijke aanduiding en de oppervlakte van de onroerende zaak;
- de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
- de bestemming en het toegestane gebruik van de onroerende zaak;
- daar waar toepasselijk de voorgeschreven bebouwing;
- de datum waarop of de termijn waarbinnen de bebouwing voltooid dient te zijn;
- de regeling inhoudende een aanbetaling door de wederpartij van tien procent van de koopsom bij ondertekening van de koopovereenkomst alsmede de betaling van het restant ten tijde van het passeren van de notariële akte;
- de toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen.

d. Een besluit tot verkoop wordt door of namens het college van burgemeester en wethouders niet in behandeling genomen dan nadat de koopovereenkomst door de wederpartij is ondertekend.

Artikel 4

Totstandkoming en overdracht

a. Een koopovereenkomst komt tot stand doordat aan de volgende voorschriften is voldaan:

- de koopovereenkomst wordt ondertekend door een bevoegde functionaris van de gemeente Wormerland;
- deze ondertekening geschiedt ter uitvoering van een besluit van het college van burgemeester en wethouders dat strekt tot het aangaan van deze overeenkomst;
- indien het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid tot het aangaan van een dergelijke overeenkomst heeft toegekend aan een ander gemeentelijk orgaan, dan kan een besluit van dat orgaan in de plaats worden gesteld van het in 3.a tweede gedachtestreepje bedoelde collegebesluit;
- aan de koopovereenkomst wordt gehecht een geautoriseerd afschrift van het hiervoor bedoelde besluit.

- b. De notariële akte wordt, behoudens verlenging, ondertekend binnen drie maanden na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot uitgifte.
- c. Tenzij in de koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen, kan de wederpartij de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom, alsmede eventuele rente en omzetbelasting, volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.
- d. De ingebruikgeving kan tussen partijen worden vastgelegd door middel van een proces verbaal van schouw.
- e. Van elke koopovereenkomst maakt een gewaarmerkte tekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven.

Artikel 5

Overdracht van rechten

Het is de wederpartij verboden tussen het moment van sluiten van de koopovereenkomst en de levering van de onroerende zaak, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente rechten en verplichtingen uit deze koopovereenkomst en/of eventuele met deze koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 6

Faillissement en beslag

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

Artikel 7

Omschrijving van de leveringsverplichting

- a. De gemeente is verplicht de wederpartij de eigendom te leveren die:
- onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of vernietiging onderhevig is, onverminderd hetgeen met betrekking tot de eigendom in de aanbidding of bij bijzondere bepalingen is geregeld;
 - vrij is van beslagen, hypotheeken of andere beperkte rechten; en tevens vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
 - vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de bijzondere bepalingen overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van de onroerende zaak verhinderen of beperken, tenzij hiervan uitdrukkelijk wordt afgeweken in de koopovereenkomst.

- b. De gemeente is tot geen andere vrijwaring gehouden dan tot die uitwinning.
- c. De gemeente staat niet in voor de afwezigheid van haar onbekende gebreken.
- d. De wederpartij kan de onroerende zaak onmiddellijk na het passeren van de notariële akte in gebruik en genot aanvaarden, voorzover deze niet reeds eerder in gebruik is genomen overeenkomstig artikel 11 van deze voorwaarden.
- e. De onroerende zaak is vanaf het tijdstip van het passeren van de notariële akte voor rekening en risico van de wederpartij, tenzij de onroerende zaak eerder in gebruik wordt genomen in welk geval het risico met ingang van de dag van ingebruikname overgaat op de koper.
- f. De verkoper is verplicht het verkochte tegen herbouwwaarde te verzekeren tot het moment van ondertekenen van de transportakte, tenzij de koper de onroerende zaak eerder in gebruik neemt, in welk geval de koper gehouden is het verkochte tegen herbouwwaarde te verzekeren vanaf de dag van ingebruikname.
- g. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van het passeren van de notariële akte of eerdere ingebruikneming.
- h. Indien het verkochte vóór het tijdstip van de risico-overgang anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is de verkoper verplicht de koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval vóór de genoemde datum van levering:

koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper zal overdragen;
het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enig bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs- alle rechten, welke verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden kan doen gelden, tenzij koper de verkoper in de gelegenheid stelt de schade, voor rekening van koper, vóór de datum van levering, dan wel binnen een tussen koper en verkoper af te spreken termijn nadat de schade is ontstaan, te herstellen.

Artikel 8 Milieukundig onderzoek

- a. Wanneer de grond bestemd is voor de bouw van een woning of bedrijfspand, wordt omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven grond, een indicatief onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te

achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. De wederpartij heeft recht op inzage in het rapport.

b. De wederpartij, zijnde een niet-particulier, heeft tot aan de start van de fundering van de bouw op het betrokken perceel, of als dit perceel verkaveld wordt, op de betrokken kavel doch in géén geval langer dan een (1) jaar nadat het verkoopbesluit aan de wederpartij ter kennis is gebracht, het recht de koop eenzijdig te ontbinden indien hij in het verkochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt, dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd overgedragen, en dat deze van zodanige aard zijn dat van de wederpartij niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt.

c. De wederpartij zijnde een particulier, heeft het recht de koop, eenzijdig te ontbinden indien hij in het verkochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan aannemelijk is dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd overgedragen, en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt.

d. De gemeente heeft het recht het verkochte terug te kopen tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, ingeval een voor haar rekening komende sanering redelijkerwijze niet kan worden verlangd.

e. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigd karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.

f. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.

Artikel 9

Lasten en belastingen

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

b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van de dag waarop de notariële akte wordt gepasseerd voor rekening van de wederpartij.

Artikel 10

Perceelomschrijving, meting, terreingrenzen

- a. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak kunnen de grenzen van het perceel door de gemeente eenmalig met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de wederpartij op diens verzoek worden aangewezen
- b. Voor de bepaling van deze grenzen zijn de administratieve gegevens van de gemeente beslissend, behoudens door de wederpartij te leveren tegenbewijs.
- c. Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven wordt niet verrekend, tenzij dit verschil groter is dan 5% van de grootte zoals door de gemeente is aangegeven.

Artikel 11

Eerdere ingebruikneming

- a. In overleg met de gemeente kan de wederpartij worden toegestaan de onroerende zaak vanaf de in de koopovereenkomst genoemde datum in gebruik te nemen, voordat de notariële akte is ondertekend.
- b. Vanaf de datum van ingebruikneming komen alle risico's, zakelijke lasten en verplichtingen, verbonden aan de onroerende zaak, voor rekening van de wederpartij.
- c. De wederpartij is vanaf de datum van ingebruikneming tot en met de datum van het passeren van de notariële akte een gebruiksvergoeding verschuldigd.
- d. De gebruiksvergoeding wordt berekend naar de op het moment van ingebruikneming geldende marktrente over de in de koopovereenkomst vermelde waarde van de grond en van de eventueel daarop aanwezige opstallen. De gebruiksvergoeding dient te worden voldaan de dag voor het passeren van de notariële akte.
- e. Indien de wilsovereenstemming omtrent de koopovereenkomst nog niet tot stand is gekomen door middel van een gemeentelijk besluit daartoe, is het risico daarvan voor de wederpartij.
- f. Indien de wilsovereenstemming niet tot stand komt, zal de wederpartij de onroerende zaak weer, voor zoveel mogelijk, in de oorspronkelijke toestand aan de gemeente terug leveren.
- g. Eventuele gevolgen voor het verschuldigd zijn van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de wederpartij.

Artikel 12

Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. Ten laste van een bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.

b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diep wortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling wordt verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.

c. In de koopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen, bij gebreke waarvan deze kosten voor rekening van de koper zullen zijn.

d. Alle schade welke een direct gevolg is van de uitvoering van de in dit artikel bedoelde rechten en voorzieningen zal door de gemeente worden hersteld casu quo vergoed.

Artikel 13

Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

a. Ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde uit te geven gebouw(en) en ten behoeve en ten laste van het (de) vermelde naastgelegen gebouw(en), worden gevestigd en aangenomen, alle zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.

b. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 14

Gedoog- en aansluitplicht

a. De wederpartij is verplicht op , in , aan of boven de onroerende zaak de aanwezigheid van door of vanwege de gemeente aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden, te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, wanneer dit door burgemeester en wethouders zal worden gelast.

b. Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in het vorige lid genoemde werkzaamheden en de aanwezigheid van krachtens het vorige lid na de levering aangebrachte voorzieningen, zal na overleg met de wederpartij door de gemeente en op haar kosten worden hersteld, dan wel met in acht name van het gestelde in artikel 25 aan de wederpartij worden vergoed.

c. De wederpartij is verplicht op of in de tot de onroerende zaak behorende opstal(len) door of vanwege de gemeente verlangde aansluitingen te hebben en in stand te houden ten behoeve van riolering, hemelwaterafvoer, leidingwater, elektriciteit, centrale-antenne-inrichting en gas.

d. Het gestelde in artikel 12, 13 en 14 is van overeenkomstige toepassing indien de daarin genoemde bevoegdheden door de gemeente worden overgedragen aan derden.

BETALING EN BOETEBEPALING

Artikel 15

Betaling koopsom

- a. Binnen drie maanden na de vaststelling van het besluit tot verkoop, doch uiterlijk de dag voor de ondertekening van de notariële akte, dient volgens factuur de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.
- b. Indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 van het Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6: 119 van het Burgerlijk Wetboek verschuldigd zijn.
- c. Is de wederpartij in gebreke of in verzuim met het nakomen van een of meer van zijn verplichtingen dan komen alle redelijke kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte voor rekening van koper.
- d. In geval de wederpartij in gebreke is met de voldoening van een geldschuld is deze onverminderd zijn nadere verplichtingen jegens de gemeente verschuldigd het incassotarief vastgesteld door de Nederlandse Orde van Advocaten te 's Gravenhage.

Artikel 16

Nakoming door gelieerde vennootschap

De wederpartij staat ervoor in dat de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen zullen worden nagekomen door tot dezelfde ondernemingsgroep behorende of gelieerde vennootschappen.

Artikel 17

Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en dezelfde onroerende zaak meer dan één natuurlijke of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 18

Boetebepaling

- a. Bij niet nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve

van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 25 procent van de koopsom, op welk bedrag de door de gemeente terzake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.

b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden de gemeente en koper zich het recht voor om bij niet nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen, onverminderd de overige aan de gemeente toekomende wettelijke rechten

ONTBINDING VAN DE VERKOOPOVEREENKOMST

Artikel 19

Ontbindingsmogelijkheid wegens gewijzigde omstandigheden

a. Indien de omstandigheden waaronder de koopovereenkomst is gesloten zodanige wijzigingen ondergaan dat van partijen of een der partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de koopovereenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze niet meer kan nakomen, heeft de meest gereede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat de tussen partijen gesloten koopovereenkomst wordt ontbonden.

b. De wederpartij heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden indien, uiterlijk op een in de koopovereenkomst aangegeven datum, formeel geen bouwvergunning kan worden verleend.

c. Als koper niet een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van een financiering van het registergoed tot een totale hoofdsom onder de bij de grote geldverstrekking instellingen gebruikelijke bepalingen, en - indien van toepassing - de garantie van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ter zake van de overeenkomst(en) tot vermelde geldlening(en) niet is verleend. Koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan verkoper ten minste drie schriftelijke afwijzingen over te leggen.

d. In de ontbindingsovereenkomst zal in ieder geval worden bepaald op welke wijze de financiële afwikkeling en de overige gevolgen van de ontbinding zijn geregeld.

VERPLICHTINGEN WEDERPARTIJ

Artikel 20

Aanleg parkeerplaats

a. Indien wederpartij zich tegenover de gemeente heeft verbonden gelijktijdig met het gereedkomen van de opstal, voor zijn rekening een of meerdere van de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeerplaats(en) aan te leggen en in stand te houden, geldt de hierna volgende boetebepaling.

b. Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of instandhouden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper aan de gemeente een boete verschuldigd van € 500,- voor elke dag dat de wederpartij in gebreke is, tot een maximum van € 15.000, , onverminderd het recht van de gemeente om de parkeerplaats of parkeerplaatsen op kosten van de wederpartij alsnog aan te leggen.

Artikel 21

A.B.C.-bepaling

De gemeente kan de wederpartij, die handelt in de uitoefening van haar beroep of bedrijf, toestemming verlenen om haar rechten op overdracht van de grond over te dragen aan de kopers van de opstallen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing is tot stand gekomen, onder de voorwaarde dat: in de tussen de wederpartij en haar kopers te sluiten koopovereenkomsten de artikelen van deze algemene voorwaarden (in samenhang met hetgeen omtrent deze artikelen in de koopovereenkomst is bepaald), integraal worden opgenomen; de wederpartij zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bebouwing, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht; het perceel grond en de eventuele opstallen overeenkomstig de in de notariële akte aangegeven bestemming in gebruik te nemen.

Artikel 22

Inrichting en ingebruikneming

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

b. Binnen één jaar na de datum van ondertekenen van de transportakte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door het college van burgemeester en wethouders worden verlengd.

c. Indien binnen de gestelde termijn niet is voldaan aan de voorwaarde, vervat in sub b van dit artikel, is de koper gehouden - zulks onverminderd de verplichting tot betaling van de boete bedoeld in artikel 18 - zonder enig voorbehoud mede te werken aan terugkoop van de grond door de gemeente op een door burgemeester en wethouders te bepalen tijdstip tegen dezelfde prijs als waarvoor de gemeente de grond in eerste instantie heeft verkocht. De kosten van deze eigendomsoverdracht komen voor rekening van de verdragende partij.

d. Voor het geval zich op het tijdstip, waarop de grond weder in eigendom van de gemeente overgaat, door of vanwege de koper in overeenstemming met de bestemming aangebrachte opstallen in of op de grond mochten bevinden, zullen deze door de gemeente worden overgenomen tegen taxatiewaarde indien en voorzover deze kunnen worden geacht te strekken als waardevermeerdering van de gekochte grond. Deze waarde wordt vastgesteld door drie deskundigen, waarvan één te benoemen door burgemeester en wethouders, één door de overdragende partij en de derde door de deskundigen tezamen, of bij gebreke aan overeenstemming binnen één maand na hun benoeming, op verzoek van één van beiden door

de Kantonrechter te Zaandam. Bij niet benoeming binnen drie maanden na de dagtekening van de kennisgeving, dat de gemeente van haar recht tot terugkoop wenst gebruik te maken, van één door partijen te benoemen deskundige, zal deze op verzoek van de meest gereede partij door de Kantonrechter worden aangewezen. Aan de waardebepaling door de deskundigen zijn beide partijen gebonden.

e. De koper mag niet tot vervreemding overgaan van het gekochte voordat de opstallen zoals bedoeld in sub a, voltooid en gebruiksklaar zijn, dit op verbeurte van een direct opeisbare boete ten hoogste van 100% van de koopsom ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid om daarnaast eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 23 Kettingbeding

a. De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de rechtsopvolger of zakelijk gerechtigde op te leggen.

b. In verband daarmee verbindt de wederpartij zich om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van 25% van de koopsom ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

c. Op gelijke wijze als hierboven onder a bepaald, verbindt de wederpartij zich tot het bedingen bij de rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden dat ook zij zowel het bepaalde in de in lid a en b bedoelde bepalingen, als de daarin en in het onderhavige lid c opgenomen verplichtingen doorgeven en zullen opleggen aan diens rechtsopvolgers, dan wel zakelijk gerechtigden.

d. Elke rechtsopvolger of zakelijk gerechtigde neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

e. Binnen veertien dagen na elke overdracht of vestiging van een zakelijk recht dient een kopie van de akte aan burgemeester en wethouders worden ingezonden.

f. Het bedrag van de in lid b. van dit artikel vermelde boete is jaarlijks aan indexering onderhevig volgens de index voor gezinsconsumptie van het Centraal Bureau voor de Statistiek reeks werknemersgezinnen of een hieraan gelijkwaardige index.

Artikel 24 Kwalitatieve verplichtingen

De in de koopovereenkomst opgenomen verplichtingen blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen. Aangezien van deze

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

Artikel 25

Geschillenregeling

- a. Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst 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, tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage overeenkomen.
- b. In geval arbitrage is overeengekomen zullen eventuele geschillen door één, dan wel indien partijen zulks overeenkomen, door drie arbiter(s) worden beslecht.
- c. De arbiters worden in onderling overleg benoemd. Indien tussen partijen over de benoeming van de arbiter(s) geen overeenstemming wordt bereikt zal/zullen deze worden aangewezen door de President van de bevoegde Rechtbank. Het reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut wordt hierbij uitdrukkelijk van toepassing verklaard.

Artikel 26

Woonplaatskeuze

Terzake van de koopovereenkomst wordt door de wederpartij onveranderlijk woonplaats gekozen ten kantore van de notaris die volgens de koopovereenkomst de notariële akte zal passeren.

Terzake van de verkochte onroerende zaak wordt door de wederpartij in de notariële akte onveranderlijk woonplaats gekozen ten kantore van de onder a bedoelde notaris, mits deze standplaats heeft in de gemeente Wormerland of Zaanstad en anders ten kantore van een te Wormerland of Zaanstad standplaats hebbende notaris ter keuze van de gemeente.

Artikel 27

Citeertitel

Deze Algemene Voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel:
"Algemene verkoopvoorwaarden 2007 voor de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Wormerland".

Bovenstaande voorwaarden zijn vastgelegd in een akte, welke op 9 juli 2007 is verleden ten overstaan van notaris S.E.C. Edzes te Wormerveer en op 10 juli 2007 is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers in deel 52617 nummer 198.