



**ALGEMENE VOORWAARDEN  
VOOR VERKOOP VAN  
VOOR WONINGBOUW BESTEMDE BOUWTERREINEN  
GEMEENTE UDEN  
2018**

Gemeente Uden  
Markt 145, 5401 EJ Uden  
Postbus 83, 5400 AB Uden  
Tel. (0413) 281 911  
Website: [www.uden.nl](http://www.uden.nl)

## INHOUDSOPGAVE

<b>Inleiding</b>	.....	<b>4</b>
<b>Hoofdstuk 1 Geldigheid en Begripsbepalingen</b>	.....	<b>5</b>
Artikel 1.1 Geldigheid	.....	5
Artikel 1.2 Begripsbepalingen	.....	5
<b>Hoofdstuk 2 Eigendomsoverdracht</b>	.....	<b>7</b>
Artikel 2.1 Overdracht, aanvaarding en risico	.....	7
Artikel 2.2 Lasten en belastingen	.....	7
Artikel 2.3 Betaling koopsom	.....	7
Artikel 2.4 Staat van levering, staat van het Verkochte en vrijwaring	.....	8
Artikel 2.5 Over- en ondermaat van het Verkochte	.....	9
Artikel 2.6 Ingebruikname en terreingrenzen	.....	9
Artikel 2.7 Erfdienstbaarheden	.....	10
<b>Hoofdstuk 3 Bebouwing en Gebruik</b>	.....	<b>10</b>
Artikel 3.1 Bebouwing	.....	10
Artikel 3.2 Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop	.....	11
Artikel 3.3 Recht van terugkoop bij niet-nakoming bouwplicht/ontbinding	.....	12
Artikel 3.4 Keuze Gemeente bij niet-nakoming artikel 3.1. lid b	.....	12
Artikel 3.5 Duurzaam Bouwen	.....	12
Artikel 3.6 Afvoer en infiltratie hemelwater	.....	13
Artikel 3.7 Opslag grond	.....	13
Artikel 3.8 Gebruik	.....	13
Artikel 3.9 Aansprakelijkheid draagkracht grond	.....	13
Artikel 3.10 Aanleg parkeerplaatsen	.....	13
Artikel 3.11 Inrichtingsplan	.....	13
Artikel 3.12 Aanwezigheid bomen	.....	13
Artikel 3.13 Burenrechtelijke bepaling	.....	13
Artikel 3.14 Aansluiting riolering	.....	14

<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Aanwezigheid gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen</b>	<b>14</b>
Artikel 4.1	Bodemonderzoek	14
Artikel 4.2	Ontbinding bij aanwezigheid van gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen	14
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Algemene bepalingen</b>	<b>15</b>
Artikel 5.1	Faillissement en beslag	15
Artikel 5.2	Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid	16
Artikel 5.3	Overdracht van rechten	16
Artikel 5.4	Kettingbeding	16
Artikel 5.5	Kwalitatieve verplichting	16
Artikel 5.6	Nakoming door gelieerde vennootschappen (concernbeding)	17
Artikel 5.7	Ingebrekestelling en boetebepaling	17
Artikel 5.8	Ontbinding	17
Artikel 5.9	Onvoorziene omstandigheden	18
Artikel 5.10	Geschillenregeling	18
Artikel 5.11	Toepasselijk recht	19

## Inleiding

In deze brochure staan de “Algemene Verkoopvoorwaarden voor verkoop van voor woningbouw bestemde bouwterreinen gemeente Uden 2018” (hierna: Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw).

Als u een koopovereenkomst met de gemeente Uden sluit voor bouwgrond voor de bouw van (uw) woning(en), dan worden de bepalingen uit deze Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw op die koopovereenkomst van toepassing verklaard. Dit heeft tot gevolg dat wanneer de overeenkomst is gesloten, u aan deze bepalingen bent gebonden.

Voor u is het dan ook van belang om van deze verkoopvoorwaarden vooraf kennis te nemen en na te gaan of u er mee akkoord kunt gaan.

Binnen de gemeente is het college van burgemeester en wethouders, ook het College genoemd, het bevoegde orgaan om te besluiten tot verkoop van grond.

Als u bouwgrond van de gemeente wilt kopen voor de bouw van een, of meerdere, woning(en), dan wordt hiervoor een concept-koopovereenkomst opgesteld. Nadat u zich akkoord verklaard heeft met de inhoud van die concept-koopovereenkomst, wordt deze aan het College voorgelegd. Nadat het College daartoe heeft besloten, komt de koopovereenkomst tot stand. Tot het moment dat het College tot het aangaan van de koopovereenkomst heeft besloten, is van de zijde van de Gemeente sprake van een onverbindend concept.

Zodra de koop is gesloten, wordt aan de door u opgegeven notaris gevraagd om een akte van levering op te maken. De notaris zal u na verloop van tijd uitnodigen om de notariële akte te komen ondertekenen. Nadat u deze akte heeft ondertekend, de koopprijs heeft betaald en nadat inschrijving bij het Kadaster heeft plaatsgevonden, bent u eigenaar van de bouwgrond.

Op de volgende pagina is een aantal begripsbepalingen opgenomen, waarin de gebruikte begrippen staan omschreven. Die begrippen zijn in overeenstemming met de termen die in het Burgerlijk Wetboek zijn opgenomen.

Heeft u over deze Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw nog vragen, dan kunt contact opnemen met de afdeling Ruimte.

## Hoofdstuk 1. Geldigheid en Begripsbepalingen

### Artikel 1.1 Geldigheid

- a. Deze 'Algemene Voorwaarden voor verkoop van voor Woningbouw bestemde bouwterreinen gemeente Uden 2018', behoren bij iedere overeenkomst m.b.t. de verkoop van (een) bouwterrein(en) tussen de gemeente Uden en haar wederpartij(en), waarin deze voorwaarden uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard. Deze voorwaarden vormen één onverbrekelijk geheel met die overeenkomst.
- b. Indien en voor zover noodzakelijk kan in de koopovereenkomst van deze Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw worden afgeweken en/of kunnen nadere bepalingen voor elke afzonderlijke verkoop in de koopovereenkomst worden opgenomen.
- c. Deze 'Algemene Voorwaarden voor verkoop van voor woningbouw bestemde bouwterreinen gemeente Uden 2018' kunnen worden aangehaald als 'Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw'.
- d. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw, zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 27 februari 2018.

### Artikel 1.2 Begripsbepalingen

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw wordt verstaan onder:

- a. *Aanbieding*: een voorstel door de gemeente tot het aangaan van een koopovereenkomst, dat aan de kandidaat-koper is gedaan;
- b. *Algemene Voorwaarden voor verkoop van voor woningbouw bestemde bouwterreinen gemeente Uden 2018*: de algemene voorwaarden van de gemeente Uden, die van toepassing worden verklaard op de koopovereenkomst. Deze voorwaarden worden ook genoemd: Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw;
- c. *Bouwterrein*: zie 'Verkochte';
- d. *Bouwrijp*: Onder "bouwrijp" wordt verstaan uitsluitend de volgende werkzaamheden en hoedanigheden:
  - op grond van een ruimtelijke maatregel het doel (bebouwing en of aan te leggen voorzieningen) kan worden gerealiseerd waarvoor het is aangekocht;
  - er zijn of worden openbare wegen (bouwwegen of definitieve wegen) aangelegd, zodat het Verkochte ontsloten is en bereikbaar is vanaf de openbare weg;
  - er zitten geen vreemde obstakels in de grond als boomstronken, oude funderingen en putten
  - niet te handhaven opstallen zijn gesloopt;
  - niet te handhaven bomen zijn gerooid;
  - voor het overige wordt de grond geleverd zoals deze er ten tijde van het ondertekenen van de koopovereenkomst bij ligt.De Gemeente kan niet aansprakelijk worden gehouden voor vertragingen en/of andere ongemakken die voortvloeien uit de gedragingen of handelwijze van nutsbedrijven of andere derden;
- e. *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Uden;

- f. *Financieringsrente Grondbedrijf*: de rente die gelijk is aan het rente-omslagpercentage dat jaarlijks door de Raad wordt vastgesteld bij de programmabegroting;
- g. *Feitelijke levering*: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijk werkzaamheden in of op uit te voeren of te doen uitvoeren, of er een afrastering omheen te zetten. Het (doen) uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek, of van een onderzoek van een vergelijkbare aard en omvang, door of namens de koper en met toestemming van de Gemeente, worden niet aangemerkt als een feitelijke levering;
- h. *Gemeente*: de gemeente Uden;
- i. *Ingebruikname*: zie feitelijke levering;
- j. *Juridische levering*: de (datum van de) juridische eigendomsovergang van het Verkochte, waarbij partijen ten overstaan van de notaris de notariële akte van levering hebben ondertekend en deze akte vervolgens is ingeschreven in de openbare registers;
- k. *Koopovereenkomst*: de overeenkomst tot (ver)koop, aan te gaan of gesloten door de kandidaat-koper en de gemeente Uden, waarop deze Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw van toepassing zijn of worden verklaard;
- l. *Koopsom*: de in de koopovereenkomst vermelde, door koper te betalen, tegenprestatie voor de aankoop van het Verkochte;
- m. *Koper*: de wederpartij van de gemeente Uden, zijnde de in de koopovereenkomst genoemde koper;
- n. *Notariële akte van levering*: de voor overdracht van het Verkochte vereiste akte van levering, opgemaakt door een notaris;
- o. *Overeenkomst*: zie 'Koopovereenkomst';
- p. *Onroerende zaak*: zie 'Verkochte';
- q. *Overdracht*: zie 'juridische levering';
- r. *Partijen*: de verkoper, zijnde de gemeente, en de koper gezamenlijk;
- s. *Rentevergoeding*: de rente die is verschuldigd in het geval de koper later betaalt dan 4 maanden na de datum van verzending van het verkoopbesluit. Van die dag tot en met de dag waarop alsnog wordt betaald, is de koper een rente verschuldigd over het bedrag van de koopsom van de betreffende onroerende zaak. Zie artikel 2.3 in deze Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw;
- t. *Terugverkoper*: de Koper, die voor zover hij reeds eigenaar is geworden, zijn onvoorwaardelijke medewerking verleent aan het leveren van de onbezwaarde eigendom aan de Gemeente, of aan een door de Gemeente aan te wijzen derde, zodra de gemeente gebruik maakt van haar recht op terugkoop ingevolge artikel 3.3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw;

- u. *Verkochte*: omfattende de bouwgrond en/of de gebouwen/opstallen op deze grond, die tezamen het voorwerp van de koopovereenkomst vormen en zoals omschreven in het verkoopbesluit, met vermelding van de oppervlakte, kadastrale aanduiding en de situatietekening, waarop ter indicatie de situering van de bouwgrond is aangegeven;
- v. *Verkoopbesluit*: het besluit van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Uden, waarin wordt besloten tot verkoop van het Verkochte aan de in het besluit genoemde koper, onder de in dat besluit genoemde koopsom, voorwaarden en bepalingen.

## Hoofdstuk 2 Eigendomsoverdracht

### Artikel 2.1 Overdracht, aanvaarding en risico

- a. De notariële akte van levering dient uiterlijk te worden ondertekend binnen achttien (18) maanden na de datum van verzending van het verkoopbesluit aan de Koper. De juridische levering van een meerkapper dient voor alle Kopers gelijktijdig bij de notaris plaats te vinden.
- b. De keuze van de notaris ligt bij de Koper. Uiterlijk vier (4) weken na verzending van het verkoopbesluit aan de Koper, zal de Koper de Gemeente op de hoogte stellen van zijn notariskeuze. Indien de Koper geen notaris kan of wil aanwijzen, of na het verstrijken van de 4 weken-termijn als in de 1<sup>e</sup> zin van dit lid bedoeld, wijst de Gemeente de notaris aan. Artikel 2.3. van deze Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw, blijft onverminderd van toepassing.
- c. De Koper kan eerst het Verkochte in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom alsmede de eventuele rente en verschuldigde belasting volledig zijn betaald en de notariële akte van levering is ondertekend.
- d. Het Verkochte komt voor risico van de Koper zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke ingebruikname eerder plaatsvindt. In het laatste geval gaat het risico vanaf het moment van de ingebruikname over op de Koper. Zie hiertoe artikel 2.6. in deze Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw.

### Artikel 2.2 Kosten, rechten, lasten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten, lasten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst, de eigendomsoverdracht en de juridische levering van het Verkochte zijn voor rekening van de Koper. Onder deze kosten worden in ieder geval begrepen de eventueel verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kosten van de kadastrale inmeting. Deze kosten, rechten en belastingen zullen worden verrekend via de notaris waar de notariële akte van eigendomsoverdracht zal worden verleden.
- b. Alle lasten en belastingen, welke over de onroerende zaak worden geheven, komen voor rekening van de Koper, met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van het verkoopbesluit.

### Artikel 2.3 Betaling koopsom en Rentevergoeding

- a. Binnen vier (4) maanden na de datum van verzending van het verkoopbesluit aan de Koper, dienen:
  - de volledige koopsom, en
  - indien van toepassing, de daarover verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, en

- indien van toepassing, alle bijkomende rechten, kosten en belastingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw, hierna ook te noemen: “het Bedrag”, door Koper te zijn voldaan aan de Gemeente of aan de notaris, die met de eigendomsoverdracht is belast. “Voldaan aan de Gemeente” houdt in dat het Bedrag staat bijgeschreven op bankrekeningnummer NL89BNGH0285008420 ten name van de gemeente Uden. “Voldaan aan de notaris” houdt in dat het Bedrag staat bijgeschreven op de kwaliteitsrekening van de betreffende notaris.

In elk geval dient de betaling plaats te vinden aan de Gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt, op de dag van de ondertekening van de notariële akte, als bedoeld in artikel 2.1 Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw.

1. Indien de betaling van het hiervoor in lid a. bedoelde Bedrag niet binnen de in datzelfde lid gestelde termijn van 4 maanden is voldaan, is de Koper in verzuim. Dit, zonder dat daarvoor een nadere ingebrekestelling is vereist, ingevolge artikel 6:83 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW).
  2. Voor elke dag dat betaling van het Bedrag later plaatsvindt dan de gestelde termijn van 4 maanden, is de Koper over dat Bedrag, of over het nog niet betaalde gedeelte daarvan, en zonder nadere ingebrekestelling, tot aan de datum van betaling van het Bedrag, een rente verschuldigd gelijk aan de Financieringsrente Grondbedrijf.  
Deze rente wordt ook “de Rentevergoeding” genoemd.
  3. Over de Rentevergoeding is door de Koper belasting verschuldigd volgens het geldende tarief.
  4. Voor de berekening van de rente wordt een maand op 30 dagen en een jaar op 360 dagen gesteld.
  5. De Rentevergoeding zal vooraf en maandelijks worden gefactureerd en moet binnen de op de desbetreffende nota aangegeven periode en op de aldaar vermelde wijze worden betaald. Het eventueel te veel betaalde, zal op de afrekening bij de notaris worden verrekend.
  6. Indien de krachtens dit artikel verschuldigde Rentevergoeding niet of niet volledig wordt betaald binnen de daarvoor gestelde termijn, is de Gemeente gerechtigd om de koopovereenkomst te ontbinden. Artikel 5.8 Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw is hierbij van overeenkomstige toepassing.
  7. In het geval de Gemeente overeenkomstig artikel 5.8 Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw middels een aangetekend schrijven de koopovereenkomst ontbindt, is de Rentevergoeding verschuldigd tot de dag voorafgaand aan de datum van dat aangetekende schrijven.
- c. De kosten voor het (eventueel) telefonisch overboeken van het hiervoor lid a. bedoelde Bedrag en eventueel de hiervoor lid b. bedoelde Rentevergoeding, zijn voor rekening van Koper.
  - d. De Gemeente is niet verplicht om mee te werken aan het passeren van de notariële akte van levering, voordat het Bedrag en de eventueel verschuldigde Rentevergoeding, is voldaan aan de Gemeente, of is gestort op de kwaliteitsrekening van de notaris, die belast is met de eigendomsoverdracht.

#### **Artikel 2.4 Staat van levering, staat van het Verkochte en vrijwaring**

- a. Het Verkochte zal juridisch worden overgedragen vrij van hypotheken en beslagen, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten en vrij van feitelijk gebruik.
- b. De Gemeente heeft kennis gegeven van alle haar bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers en blijkens en/of voortvloeiende uit:



- De laatste akte van levering;
  - Andere akten waarbij rechten als hiervoor bedoeld werden gevestigd.
- c. Voor zover er sprake is van lasten en beperkingen, zoals bedoeld in dit artikel, aanvaardt Koper die uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen, blijkende uit de openbare registers, die voor hem kenbaar zijn uit de feitelijke situatie welke voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
- d. De Gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.
- e. De feitelijke levering van het Verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering en in de staat waarin het Verkochte zich bij ondertekening van de koopovereenkomst zich bevindt. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de Gemeente per tijdstip van de feitelijke levering, tenzij tussen de Koper en de Gemeente anders wordt overeengekomen.
- f. De juridische levering van het Verkochte aan de Koper zal geschieden in de staat waarin het Verkochte zich feitelijk bevindt op de datum van de notariële akte van levering.

#### **Artikel 2.5 Over- en ondermaat van het Verkochte**

Als bij opmeting van het Verkochte door, of vanwege, het Kadaster mocht blijken dat een verschil bestaat tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de Gemeente is aangegeven in de koopovereenkomst, dan zal dat geen aanleiding zijn tot verrekening van de koopsom. In het geval echter dat de afwijking 1% of meer bedraagt, zal het volledige verschil tussen de Gemeente en de Koper worden verrekend op basis van de betaalde grondprijs per m<sup>2</sup>. Over de periode vanaf betaling van de koopsom van het Verkochte tot de datum van de verrekening zal geen rentevergoeding verschuldigd zijn.

#### **Artikel 2.6 Ingebruikname en terreingrenzen**

- a. Het is Koper niet toegestaan het Verkochte vervroegd in gebruik te nemen. Indien de Koper de onroerende zaak eerder in gebruik neemt, zonder dat hiertoe door de Gemeente toestemming is verleend, is de Koper een direct opeisbare boete verschuldigd, zoals omschreven in artikel 5.7 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw.
- b. Vanaf het moment van ingebruikname gaat het risico van het Verkochte over op de Koper.
- c. Voor de datum van de feitelijke ingebruikname van het Verkochte, zullen de grenzen van het Verkochte door de Gemeente in het terrein worden aangeduid. Op verzoek van de Koper zullen deze grenzen worden aangewezen. De Gemeente spant zich in om deze grenzen zo accuraat mogelijk te (laten) bepalen; de werkelijke grenzen worden echter definitief bepaald aan de hand van de (ambtshalve) meting van het Kadaster.  
Vanaf het tijdstip van ingebruikname, berust het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten bij de Koper. Kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing zijn vanaf dat moment eveneens voor rekening en risico van de Koper.  
De Koper machtigt de Gemeente de kadastrale aanwijs aan het Kadaster te verzorgen.

- d. Het College kan, nadat de koopovereenkomst tot stand is gekomen, schriftelijk toestaan dat de Koper de onroerende zaak in gebruik neemt, voordat de notariële akte van levering is ondertekend. Aan deze toestemming kan de Gemeente voorwaarden verbinden.

#### **Artikel 2.7 Erfdienstbaarheden**

Voor zover noodzakelijk zullen, ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde onroerende zaak en ten behoeve van het (de) in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen gebouw(en) of perce(e)l(en), in de akte van levering worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft. 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.

### **Hoofdstuk 3. Bebouwing en gebruik**

#### **Artikel 3.1 Bebouwing**

- a. Binnen 6 maanden na de datum van verzending van het verkoopbesluit aan de Koper, dient door, of namens, de Koper (een) ontvankelijke aanvra(a)g(en) te zijn ingediend bij de Gemeente voor de benodigde omgevingsvergunning(en) voor de realisatie van de op het Verkochte te stichten bebouwing. De Koper is verplicht om binnen 6 maanden na de datum waarop sprake is van (een) onherroepelijke omgevingsvergunning(en), te starten met bouwen. Onder “starten met bouwen” wordt verstaan dat de fundamenteën zijn gelegd en/of de palen zijn geheid. Na het “starten met bouwen” dient Koper de bebouwing in een continue bouwstroom te realiseren.
- b. Binnen 24 maanden na de datum van ondertekening van de notariële akte van levering als bedoeld in artikel 2.1 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw, moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn.
- c. In bijzondere gevallen kunnen, indien daartoe aanleiding bestaat, de termijnen als bedoeld in de voorgaande leden a. en b. van dit artikel, door het college van burgemeester en wethouders met een te bepalen termijn worden verlengd. Koper kan om deze verlenging schriftelijk en deugdelijk gemotiveerd verzoeken. Het College kan aan de verlenging van deze termijn(en) voorwaarden verbinden.
- d. Zolang de op de grond te stichten bebouwing, niet voltooid en gebruiksklaar is, mag de Koper de grond niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders, juridisch of economisch in eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte (genots)rechten bezwaren, verhuren of verpachten of in gebruik geven. Aan de toestemming van het College, kunnen voorwaarden worden verbonden.
- Voor de vestiging van een recht van hypotheek op het Verkochte is geen toestemming nodig van het College.
- Het bepaalde in dit lid zal in de vorm van een derdenbeding, zoals bedoeld in artikel 5.4 van de Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw ten behoeve van de gemeente Uden, die dit bij deze aanvaardt, door Koper worden opgelegd aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden, met dien verstande dat elke opvolgende vervreemder namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aanneemt.

- e. Het bepaalde in lid d. van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 BW van verkoop op grond van enig hypotheekrecht en in geval van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
- f. De in lid d. van dit artikel bedoelde toestemming van het college van burgemeester en wethouders wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van het Verkochte geschiedt ter uitvoering van een tussen de Koper en diens wederpartij(en) gesloten koop/aannemingsovereenkomst mits deze overdracht geschiedt op de wijze zoals in de koopovereenkomst is bepaald.

### **Artikel 3.2 Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop**

- a. De koper verplicht zich de op de grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daarbij behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden. Bij vroegtijdige verkoop zoals bedoeld in dit artikel en zonder voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en wethouder, is de koper een bedrag ter hoogte van 10% van de koopsom (zoals overeengekomen in de koopovereenkomst) aan de gemeente verschuldigd.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
  - 1. Verkoop op grond van machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
  - 2. Executoriale verkoop;
  - 3. Schriftelijke ontheffing als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in de leden a. en b. van dit artikel vervalt nadat de Koper de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van de desbetreffende woning in het bevolkingsregister van de Gemeente is ingeschreven.
- d. Het college kan een schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verstrekt in geval van:
  - 1. Verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - 2. Overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
  - 3. Ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
  - 4. Verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.
- e. Het bepaalde in dit artikel zal in de vorm van een kettingbeding zoals bedoeld in artikel 5.4 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw ten behoeve van de gemeente Uden, die dit bij deze aanvaardt, door Koper worden opgelegd aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden voor, met dien verstande dat elke opvolgende vervreemder namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aanneemt, voor zover de desbetreffende woning nog niet vijf achtereenvolgende jaren door de Koper is

bewoond zoals bedoeld in lid c. van dit artikel. De rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden nemen in dit geval het verbod tot doorverkoop voor de dan nog resterende termijn over.

### **Artikel 3.3      Recht van terugkoop bij niet-nakoming bouwplicht/ontbinding**

- a. Indien niet binnen 24 maanden nadat sprake is van (een) onherroepelijke omgevingsvergunning(en) de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar is, heeft de Gemeente het recht, doch niet de plicht, om het Verkochte geheel of gedeeltelijk, afhankelijk van de eventueel reeds uitgevoerde sloop- en/of bouwwerkzaamheden, terug te kopen in de staat waarin het Verkochte zich bevindt op het moment dat de Gemeente zich beroept op dit terugkooprecht.
- b. Voordat de Gemeente gebruik maakt van het terugkooprecht op grond van dit artikel, zal zij de Koper in gebreke stellen en een redelijke termijn stellen om alsnog de betreffende verplichting na te komen.
- c. Na ingebrekestelling, is de Koper verplicht om het Verkochte op eerste vordering van het College aan de Gemeente terug te verkopen tegen een koopsom, die gelijk is aan de door de Koper de bij de aan koop aan de Gemeente betaalde koopsom exclusief omzetbelasting.  
De over de door de Koper aan de Gemeente betaalde koopsom verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting zal niet worden gerestitueerd.  
Koper zal, voor zover hij reeds eigenaar is geworden, als "Terugverkoper" onvoorwaardelijk medewerking verlenen aan het leveren van de onbezwaarde eigendom aan de Gemeente of aan een door de Gemeente aan te wijzen derde.
- d. In het geval de situatie als in dit artikel zich voordoet, kan de Koper geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, rechten of andere vergoedingen. Hieronder wordt tevens verstaan dat indien Koper reeds opstallen op het Verkochte, geheel of gedeeltelijk, heeft aangebracht, hier geen vergoeding door de Gemeente tegenover staat.
- e. Alle kosten die voortvloeien uit de teruglevering en/of hiermee samenhangen, waaronder eventueel de kosten voor het technisch en juridisch bouwrijp maken van de grond, komen voor rekening van de Terugverkoper. De Terugverkoper is verplicht om binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de grond, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de Terugverkoper zal geschieden.

### **Artikel 3.4      Keuze Gemeente bij niet-nakoming artikel 3.1. lid b**

In geval van niet of niet tijdige nakoming door de Koper van zijn verplichting als omschreven in lid b van artikel 3.1 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw, dan heeft de Gemeente de keuze om óf de overeenkomstig artikel 5.7. van deze Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw verschuldigde boete en nakoming te vorderen óf de Koper te verplichten tot terugverkoop zoals omschreven in artikel 3.3 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw.

### **Artikel 3.5      Duurzaam Bouwen**

Voor woningbouw wordt gestreefd om duurzaam te bouwen en is de notitie 'Duurzaamheidsambitie duurzaam bouwen gemeente Uden' van toepassing.

### **Artikel 3.6 Afvoer en infiltratie hemelwater**

De Koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht om het hemelwater te verwerken conform het gestelde in de Waterwet en in de artikelen 5:39 en 5:52 van het BW. In de Waterwet ligt vast dat een eigenaar in beginsel zelf verantwoordelijk is voor een toereikende verwerking van afvoer en infiltratie van hemelwater. Het Burgerlijk Wetboek bepaalt, onder meer, dat een eigenaar niet mag afwateren op naburige percelen.

### **Artikel 3.7 Opslag grond**

De Koper is eigenaar van het Verkochte en in die hoedanigheid verantwoordelijk voor de uit de bouwput afkomstige grond. Hij is verplicht om, voor eigen rekening, de vrijkomende, overtollige grond, die niet nodig is voor de ophoging van het terrein, af te voeren. Het is de Koper niet toegestaan om deze grond al dan niet tijdelijk op te slaan op de aangrenzende bouwterreinen dan wel op de openbare grond.

### **Artikel 3.8 Gebruik gemeentelijke gronden**

Gemeentelijke gronden, zoals groenstroken, wegen, voetpaden en dergelijke, alsook aangrenzende bouwterreinen, mogen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders niet als opslagterrein van bouwmaterialen, bouwafrasteringen, bouwketen en andere voor de bouw benodigde zaken worden gebruikt.

### **Artikel 3.9 Aansprakelijkheid draagkracht grond**

De Gemeente is niet aansprakelijk voor de draagkracht, noch voor de waterdoorlatendheid, van de grond c.q. van de daarop van invloed zijnde omstandigheden. De Koper dient zelf zorg te dragen voor de benodigde onderzoeken.

### **Artikel 3.10 Aanleg parkeerplaatsen**

De Koper is verplicht om, gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing, op het Verkochte, voor zijn rekening, voldoende parkeerplaatsen aan te leggen, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

### **Artikel 3.11 Inrichtingsplan**

De Koper is verplicht om aan de Gemeente het inrichtingsplan ter goedkeuring voor te leggen, waarin tevens zijn opgenomen het aantal parkeerplaatsen en de, voor rekening van Koper, aan te leggen in- en uitrit(ten) van het Verkochte. Met de bouwwerkzaamheden mag niet eerder een aanvang worden genomen dan nadat het inrichtingsplan is goedgekeurd én nadat de toepasselijke vergunning(en) is/zijn verleend.

### **Artikel 3.12 Aanwezigheid bomen**

De Koper spant zich in om de eventueel op het Verkochte aanwezige bomen in beginsel te handhaven en naar behoren te onderhouden. De bomen mogen niet worden gekapt, tenzij dit vergunningsvrij kan of het College conform de daarvoor geldende regelingen een omgevingsvergunning voor de activiteit "kappen" heeft verleend en deze vergunning onherroepelijk is geworden.

### **Artikel 3.13 Burenrechtelijke bepaling**

De Koper doet ten opzichte van de Gemeente afstand van de bevoegdheid bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 BW, zodat de Gemeente niet verplicht is bij te dragen in de kosten van erfafscheidingen of deze op te richten.

#### **Artikel 3.14 Aansluiting riolering**

De Koper heeft het recht dat het bouwterrein wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. De aansluiting geschiedt door of namens de Gemeente onder de voorwaarden en bepalingen zoals opgenomen in de Waterafvoerordening gemeente Uden. Voor het aansluiten op de gemeentelijke riolering is de Koper leges verschuldigd op basis van de vigerende legesverordening.

### **Hoofdstuk 4. Aanwezigheid gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen**

#### **Artikel 4.1 Bodemonderzoek**

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen is, of wordt, in de uit te geven grond een indicatief bodemonderzoek verricht.
- b. De resultaten van dit onderzoek zijn, of worden, vastgelegd in een rapport, hierna ook te noemen "onderzoeksrapport". In dit onderzoeksrapport is de toestand van de grond omschreven. Uit het onderzoeksrapport 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 en in relatie tot de bestemming en het dienovereenkomstige gebruik van het terrein, schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid of een gebruik en/of bebouwing conform het doel waarvoor Koper het Verkochte koopt in de weg staat.
- c. De Koper ontvangt een kopie van het onderzoeksrapport, als bedoeld lid b. in dit artikel.

#### **Artikel 4.2 Ontbinding bij aanwezigheid van gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen**

- a. Als uit het onderzoeksrapport, bedoeld in artikel 4.1 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw, of uit het nadere rapport van een nader vóór de juridische levering door of in opdracht van de Koper verricht onderzoek, blijkt dat voor het milieu gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen in het Verkochte aanwezig zijn, zodanig dat het, gemeten naar de op dat moment geldende maatstaven van de landelijke overheid, niet geschikt is voor het gebruik als door partijen beoogd, dan zal zowel de Koper als de Gemeente de tussen hen met betrekking tot het Verkochte gesloten koopovereenkomst (eenzijdig) kunnen ontbinden. Geen der partijen zal in dat geval tot enige schadevergoeding verplicht zijn. Het nadere rapport als hiervoor in dit lid bedoeld, dient binnen 14 dagen na de datum waarop het is uitgebracht aan de wederpartij ter hand te worden gesteld. In geval van overschrijding van deze termijn zal de niet-nakomende partij de ontbinding niet meer kunnen vorderen.
- b. Een recht op ontbinding bestaat niet als de redelijkheid en billijkheid zich, wegens de geringe ernst van de verontreiniging, verzetten tegen ontbinding. Een recht op ontbinding bestaat ook niet als de Gemeente zich (ook ingeval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op haar kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging en/of de schadelijke gevolgen daarvan.
- c. Een beroep op ontbinding als in het vorige lid bedoeld, moet worden gedaan:
  - bij aangetekend schrijven gericht aan de wederpartij, en
  - binnen vier weken nadat het betreffende rapport als bedoeld in lid a. van dit artikel, aan de wederpartij ter hand is gesteld, en
  - vóór het passeren van de notariële akte van eigendomsoverdracht.

- d. Niet als aan de Gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt de aanwezigheid van stoffen waarvan de Gemeente op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in dit artikel behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.
- e. Onder voor het milieu gevaarlijke stoffen of niet-aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel geen betrekking.
- f. Artikel 5.8. in deze Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw, is op dit artikel niet van toepassing.

## Hoofdstuk 5. Algemene bepalingen

### Artikel 5.1 Faillissement en beslag

- a. De Gemeente is bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, in de navolgende gevallen:
- *als de Koper een natuurlijk persoon betreft:*  
als Koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling aanvraagt dan wel surseance van betaling heeft verkregen, dan wel dat titel 3 van de Faillissementswet (Schuldsaneringsregeling natuurlijke personen) op hem van toepassing is verklaard, alsmede wanneer er vóór de datum van ondertekening van de notariële akte van levering executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd;
  - *als de Koper een rechtspersoon betreft:*  
als Koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte van levering haar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling aanvraagt dan wel surseance van betaling heeft verkregen, wordt ontbonden of geliquideerd, of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt, een onderhands akkoord voorbereidt aan haar crediteuren,  
zulks met ingang van de datum waarop Koper haar faillissement aanvraagt, respectievelijk waarop zij in staat van faillissement wordt verklaard respectievelijk waarop zij een aanvraag tot surseance van betaling bij de rechtbank heeft ingediend respectievelijk de datum waarop zij surseance van betaling heeft gekregen respectievelijk de datum waarop titel 3 van de Faillissementswet (Schuldsaneringsregeling natuurlijke personen) op Koper van toepassing is verklaard respectievelijk de datum waarop een onderhands akkoord aan haar crediteuren wordt aangeboden respectievelijk de dag waarop de Koper op last van de rechter wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt respectievelijk de datum waarop er, vóór de datum van ondertekening van de notariële akte van levering, executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd.
- b. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding. Indien de feitelijke levering reeds heeft plaatsgevonden, is de Koper verplicht het geleverde 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.

- c. Als één van de gevallen als omschreven in lid a. van dit artikel zich voordoet, dan zijn de leden b. en c. van artikel 5.8 in deze Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw, hierop van overeenkomstige toepassing.

#### **Artikel 5.2 Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid**

- a. Als in de koopovereenkomst omtrent één en dezelfde onroerende zaak meer dan één natuurlijke persoon of rechtspersoon als wederpartij van de Gemeente staan genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk en voor het geheel aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien. Dit houdt dus ook in dat ieder van deze personen hoofdelijk en voor het geheel aansprakelijk is voor de betaling van de op grond van de koopovereenkomst aan de Gemeente verschuldigde bedragen.
- b. De verplichtingen uit de koopovereenkomst die ten laste van de Koper komen, zijn ondeelbaar.

#### **Artikel 5.3 Overdracht van rechten**

Het is de Koper niet toegestaan om vóór de juridische levering, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

#### **Artikel 5.4 Kettingbeding**

- a. De Koper is verplicht en verbindt zich tegenover de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst en/of in deze Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw aangewezen artikelen, bij de overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte van eigendomsoverdracht of van verlening van een zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen. Indien de Koper dit nalaat, is Koper aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd die gelijk is aan de koopsom van het Verkochte. Dit laat onverlet de bevoegdheid van de Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, anderzijds om die boete desgewenst te verminderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a. is bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde(n) dat ook deze, zowel het bepaalde in lid a. van dit artikel bedoelde artikelen, als de in lid a. en in het onderhavige lid b. van dit artikel opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s)/zakelijk gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

#### **Artikel 5.5 Kwalitatieve verplichting**

- a. De in deze Algemene Verkoopvoorwaarden en de eventueel in de koopovereenkomst opgenomen verplichtingen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.



- b. Aangezien van de koopovereenkomst 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 BW.

#### **Artikel 5.6 Nakoming door gelieerde vennootschappen (concernbeding)**

Indien de Koper een rechtspersoon betreft, zal de Koper er voor in staan dat de uit deze Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw en de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen tot een bepaald gedrag, handelen of nalaten, eveneens zullen worden nageleefd of nagekomen door tot dezelfde ondernemingsgroep behorende of feitelijk of juridisch gelieerde vennootschappen.

#### **Artikel 5.7 Ingebrekestelling en boetebepaling**

- a. De Koper is in gebreke bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de in de koopovereenkomst en/of in deze Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw opgenomen voorwaarden en bepalingen, nadat de termijn, genoemd in een daartoe strekkend schrijven van de Gemeente, is overschreden en nakoming binnen deze termijn is uitgebleven.
- b. Bij niet-, niet tijdige of niet-behoorlijke nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de in de koopovereenkomst en/of in deze Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw opgenomen voorwaarden en bepalingen, verbeurt de Koper een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom (incl. BTW) en daarnaast een boete van € 1.000 euro voor elke dag of gedeelte daarvan dat de niet-, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming voortduurt. De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de Koper en/of opvolgende koper. De onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) is overeenkomstig van toepassing indien het college van burgemeester en wethouders gebruik maakt van haar bevoegdheid de koopovereenkomst te ontbinden. Vorenstaande laat onverlet het recht van de Gemeente om naast de opeisbare boete een schadevergoeding te vorderen.
- c. In afwijking van het hiervoor in dit artikel bepaalde is, indien voor de betreffende niet-nakoming in enig artikel in de koopovereenkomst afzonderlijk een boete is gesteld, die afzonderlijke boeteregeling van toepassing.
- d. Naast het hiervoor in de leden a. tot en met c. van dit artikel gestelde, behoudt de niet wanpresterende Partij het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting alsnog nakoming en/of schadevergoeding te vorderen van de wanpresterende Partij, of binnen de grenzen van afdeling 6.5.5 van het Burgerlijk Wetboek ontbinding te vorderen.
- e. Dit onderhavige artikel is niet van toepassing op de overtreding van het bepaalde in de artikelen 5.4 en 2.3 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw. In die gevallen is de Koper van rechtswege in gebreke en verbeurt hij de in die artikelen aangegeven boete.  
Lid a van dit artikel is niet van toepassing ingeval de Koper in de omstandigheid verkeert zoals omschreven in artikel 5.1 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw.  
Lid b van dit artikel is niet van toepassing ingeval van ontbinding van de koopovereenkomst zoals in artikel 5.8 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw is vermeld.

#### **Artikel 5.8 Ontbinding**

- a. De Gemeente kan de koopovereenkomst, overeenkomstig afdeling 6.5.5. van het Burgerlijk Wetboek ontbinden, als de Koper nalatig is gebleven medewerking te verlenen aan het verlijden van de notariële

akte van eigendomsoverdracht binnen de daarvoor gestelde termijn of indien de Koper zijn in artikel 3.1 lid b, van deze Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw vermelde verplichting niet is nagekomen.

- b. Als de Gemeente ontbindt is de Koper een direct opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom aan de Gemeente verschuldigd, vermeerderd met de ter zake verschuldigde omzetbelasting, en heeft hij de verplichting het Verkochte aan de Gemeente ter beschikking te stellen in de staat waarin het zich op het moment van (feitelijke) levering (of van vervroegde ingebruikname) bevond.
- c. Voor zover in geval van ontbinding door de Gemeente of door de Koper kosten worden gemaakt om de geleverde prestaties ongedaan te maken en om het Verkochte terug te brengen in de staat waarin het zich op het in lid b. van dit artikel bedoelde moment bevond, komen die kosten voor rekening van de Koper.
- d. Indien de Koper, voordat met de bebouwing van het Verkochte is begonnen, verzoekt de koopovereenkomst te ontbinden en de Gemeente daaraan haar medewerking verleent, zijn de leden b. en c. van dit artikel van toepassing.
- e. De koopovereenkomst kan, uiterlijk binnen 30 dagen na de verzenddatum van de koopovereenkomst en het collegebesluit, door de Koper worden ontbonden, indien de Koper voor de financiering van het Verkochte geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekker bankinstelling heeft verkregen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel verstaan: een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht. De partij die ontbinding inroept, dient dit goed gedocumenteerd en per aangetekende brief te doen. Indien de Koper de ontbinding wil inroepen vanwege het (tijdig) ontbreken van een financiering zoals hiervoor bedoeld, wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' bedoeld, dat ten minste twee afwijzingen van een erkende geldverstrekker bankinstelling aan de gemeente zijn voorgelegd. Enkel op de hiervoor beschreven wijze, zijn partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. Indien de Koper de ontbinding inroept, staat het de gemeente vrij om de betreffende bouwkavel aan een ander toe te wijzen.

#### **Artikel 5.9 Onvoorziene omstandigheden**

- a. Indien er zich een situatie voordoet, waarvoor geen andere regeling(en) is/zijn getroffen in deze Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw noch in de overeenkomst waarin de onderhavige Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn verklaard, zullen partijen gezamenlijk trachten alsnog tot een regeling van die situatie te komen.
- b. Indien zich omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:258 BW en dus van dien aard zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten, zullen partijen overleg voeren over de uitvoering van de overeenkomst.
- c. Indien het overleg als bedoeld in de leden a. en b. van dit artikel niet binnen zestig (60) dagen na aanvang tot overeenstemming over de uitvoering leidt, is artikel 5.10 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden Woningbouw van toepassing.

#### **Artikel 5.10 Geschillenregeling**

- a. Indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg of de bepalingen van de koopovereenkomst en/of over de uitvoering daarvan, zullen de Koper en de Gemeente met elkaar in overleg treden. Hierbij zullen beide partijen trachten om dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
- b. Alle geschillen die naar aanleiding van de koopovereenkomst tussen de Koper en de Gemeente mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder begrepen die geschillen die slechts door één van Partijen als zodanig worden beschouwd, en die door Partijen niet in der minne zijn beslecht, zullen aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde, burgerlijke rechter te 's-Hertogenbosch. Partijen kunnen in de plaats hiervan ook gezamenlijk besluiten tot het inschakelen van een mediator, die volgens de alsdan geldende regels van het Nederlands Mediation Instituut zijn werkzaamheden zal verrichten.

#### **Artikel 5.11 Toepasselijk recht**

Op de koopovereenkomst, en op alle overeenkomsten tussen Partijen die uit die koopovereenkomst voortvloeien, is het Nederlands recht van toepassing.