

Algemene verkoopvoorwaarden 2022 betreffende de verkoop van bouw kavels door de gemeente Land van Cuijk

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

Definities, totstandkoming en gestanddoening

Artikel 1 Geldigheid

Deze algemene verkoopvoorwaarden 2022 betreffende de verkoop van bouw kavels door de gemeente Land van Cuijk behoren bij iedere verkoopovereenkomst aangaande de verkoop tussen de gemeente en haar koper(s), waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee een onverbrekkelijk geheel, een en ander voor zover in de bijzondere bepalingen van de verkoopovereenkomst van de inhoud van deze algemene verkoopvoorwaarden niet uitdrukkelijk is afgeweken.

Artikel 2 Definities

In deze algemene verkoopvoorwaarden betreffende de verkoop van bouw kavels door de gemeente Land van Cuijk wordt verstaan onder:

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

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

Artikel 3 Gestanddoening koop

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

Verkoopvoorwaarden

Artikel 4 Tekening

Bij de verkoopovereenkomst van de bouwka­vel hoort een situatietekening, waarop de over te dragen bouwka­vel bij benadering staat aangegeven. Deze tekening bevat ook de globale perceeloppervlakte van de bouwka­vel.

Artikel 5 Ligging en omvang

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

Artikel 6 Kosten, rechten, lasten en belastingen

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

Artikel 7 Koopsom en juridische levering

1. De juridische levering vindt plaats ten overstaan van een door de koper aan te wijzen notaris. Indien de koper geen notaris aanwijst, zal de gemeente een notaris aanwijzen.
2. De betaling van de koopsom en van de overige kosten, rechten en belastingen ten aanzien van de bouwka­vel vindt plaats bij gelegenheid van de juridische levering en via de notaris die de notariële akte verlijdt.
3. De notariële akte van levering moet worden verleden binnen vijf maanden vanaf de verzenddatum van de door partijen ondertekende verkoopovereenkomst aan koper.
4. De koper kan uiterlijk 3 weken voor het einde van de termijn, zoals bepaald in het derde lid, bij het college een verzoek indienen tot verlenging van deze termijn. Het college kan op dit verzoek besluiten tot verlenging van de genoemde termijn.

5. Bij verlenging van de termijn, als genoemd in lid 3, vanwege een oorzaak die aan de koper te wijten of toe te rekenen is, is de koper verplicht de wettelijke rente aan de gemeente te voldoen, tenzij het college expliciet anders beslist. De wettelijke rente is verschuldigd over de koopsom exclusief BTW, vanaf de uiterlijke datum van juridische levering zoals bedoeld in lid 3 tot de daadwerkelijke datum van juridische levering van de bouwka­vel.

Artikel 8 Juridische en feitelijke staat bij juridische levering

1. De bouwka­vel wordt vrij van hypothe­ken, beslagen, huur of ander gebruik of aanspraken overgedragen. Alle eventueel aan de bouwka­vel verbonden erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en beperkte rechten blijven er op rusten, tenzij in de verkoopovereenkomst anders overeengekomen en worden door de koper uitdrukkelijk aanvaard.
2. De koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, de (laatste) akte(n) van levering en/of andere akten waarbij vooromschreven rechten, bedingen en verplichtingen werden gevestigd, alsmede die lasten en beperkingen die voor hen uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hen geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
3. Indien uit onderzoek bij de openbare registers als hiervoor omschreven, blijkt dat met de bouwka­vel lasten en beperkingen verbonden zijn die niet voor de koper kenbaar waren en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft hij evenwel het recht om vóór het verlijden van de notariële akte van levering, mits schriftelijk en onder opgaaf van reden(en), aan de gemeente en aan de notaris, mee te delen dat hij die zwaardere belasting niet (zondermeer) aanvaardt. Het staat partijen vervolgens vrij, mits op redelijke gronden, door een aangetekende schriftelijke verklaring aan de wederpartij en de notaris, de verkoopovereenkomst te ontbinden.
4. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom van de bouwka­vel over te dragen.
5. De bouwka­vel zal bij de juridische levering in bouwrijpe staat worden geleverd, als uitgewerkt in artikel 11.

Artikel 9 Ingebruikneming

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

Artikel 10 Beoogd gebruik

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

Artikel 11 Bouwrijpe staat

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

Voorzien van ondergrondse en bovengrondse infrastructuur houdt in dat de bouwkel in de nabijheid is voorzien van een dwa-rioleringsstelsel met uitlegger(s) tot de erfgrans richting de toekomstige woning(en), dat bouwwegen zijn aangelegd en dat de kabels en leidingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen door de nutsbedrijven kunnen worden aangelegd. Tevens is de bouwkel vrijgemaakt van funderingsresten, boomstobben, boomwortels >20 mm en puinrestanten in de aanwezige grond > 31,5 mm, zijn de niet-te-handhaven opstellen gesloopt, zijn de niet-te-handhaven bomen gerooid en is de grond opgeschoond, geëgaliseerd en op een vooraf door of vanwege de gemeente te bepalen peil gebracht. Bouwkavels worden niet opgehoogd of afgegraven. De koper koopt de bouwkel in de feitelijke staat ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst.

2. De gemeente brengt of wijst een nutstracé aan voor de aan te leggen nutsvoorzieningen door de nutsbedrijven en spant zich in om ervoor te zorgen dat de nutsbedrijven de benodigde nutsvoorzieningen tijdig realiseren. De gemeente kan nimmer aansprakelijk worden gesteld voor vertragingen en/of andere ongemakken die voortvloeien uit de gedragingen/handelwijze van de nutsbedrijven. De huisaansluiting (netwerkaansluiting voor data, water en elektriciteit vanuit de openbare ruimte naar de bebouwing op de bouwkel) is de verantwoordelijkheid van de koper; deze dient tijdig de benodigde huisaansluitingen aan te vragen bij de nutsbedrijven.

Artikel 12 Milieukundig onderzoek

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

Bouwplan

Artikel 13 Bouwplan, bouwplicht en teruglevering bij niet nakoming bouwplicht

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

Artikel 14 Verplichting tot zelfbewoning en vervreemdingsverbod

1. De koper verplicht zich de woning op de bouwka­vel, gedurende vijf achtereenvolgende jaren vanaf de datum van oplevering van de woning, uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen. Als ingangsdatum geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
2. Zolang de koper nog niet heeft voldaan aan zijn verplichting om gedurende vijf achtereenvolgende jaren de woning op de bouwka­vel te bewonen als bepaald in lid 1, is het de koper niet toegestaan de bouwka­vel, al dan niet in combinatie met de woning, aan derden in juridische of economische eigendom over te dragen dan wel te bezwaren met een persoonlijk of beperkt zakelijk recht waardoor het (recht op) gebruik van de bouwka­vel, al dan niet in combinatie met de woning op een derde overgaat. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hier niet onder begrepen.
3. Het bepaalde in lid 1 en/of lid 2 is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - b. executoriale verkoop door hypothe­caire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.
4. Het college kan – na schriftelijk verzoek daartoe – ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 en/of lid 2 indien toepassing van deze bepalingen zou leiden tot onbillijkheid. Het college zal deze ontheffing – mits de koper of diens rechtsopvolger daartoe relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen – verlenen in het geval van:
 - a. verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs, naar het oordeel van de gemeente, verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap;
 - d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.Het college kan aan de ontheffing nadere voorwaarden verbinden.
5. Bij niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, is de koper van een seriematig gebouwde woning aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de VON-koopsom (ex. BTW) van de woning verschuldigd, zonder dat daartoe enige nadere ingebrekestelling is vereist, een en ander onverminderd het recht van de gemeente om alsnog nakoming te vorderen.
6. Bij niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, is de koper van een kavel voor zelfbouw aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 50% van de koopsom (ex. BTW) van het kavel verschuldigd, zonder dat daartoe enige nadere ingebrekestelling is vereist, een en ander onverminderd het recht van de gemeente om alsnog nakoming te vorderen.
7. Indien het college ontheffing verleent op grond van het bepaalde in lid 4, dan wel het bepaalde in lid 3 van dit artikel van toepassing is, is de koper gehouden de verplichtingen en daaraan gekoppelde boete als bepaald in dit artikel bij de juridische of economische eigendomsovergang, dan wel bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten van de bouwka­vel, als kettingbeding op te nemen conform het bepaalde in artikel 26.
8. De verplichting tot het opnemen als kettingbeding als bedoeld in lid 7 vervalt zodra aan de verplichtingen als bedoeld in lid 1 dan wel lid 2 is voldaan.

Artikel 15 Verplichtingen van de koper

1. Ter voldoening aan zijn in artikel 13 bedoelde bouw­plicht, dient de koper voor zijn rekening en risico, onder andere de volgende werkzaamheden op de bouwka­vel te (laten) verrichten:
 - a. ontgraven tot onderkant fundering (bouwput);
 - b. verbetering van de grond onder de fundering;
 - c. het eventueel afvoeren van vrijkomende overtollige grond of het aanvoeren van grond t.b.v. ophoging van het bouwterrein/bouwka­vel;

- d. draineren;
 - e. maken van de huisaansluitingen ten behoeve van riolering en nutsvoorzieningen;
 - f. op hoogte brengen van de tuin;
 - g. aanleggen van de inrit en toegangspaden;
 - h. de aansluiting van de bouwkaavel op de openbare weg. Dit betreft het gedeelte van de aansluiting op eigen terrein, tot aan de perceelgrens; de gemeente zorgt voor de aansluiting op de openbare weg vanaf de perceelgrens.
 - i. Door verkoper is reeds een Klic melding uitgevoerd met betrekking tot kabels en leidingen. Koper is zelf verantwoordelijk voor een actuele Klic melding.
2. De kosten die samenhangen met de in lid 1 genoemde werkzaamheden/verplichtingen , zijn voor rekening van de koper.
 3. De door de koper gewenste erfafscheidingen worden door koper voor diens rekening geplaatst, voor zover toepasselijk in samenwerking met de (toekomstige) eigenaar van de naburige kavel. De koper doet voor zover het betreft naburige belendende niet-verkochte kavels die (nog) in eigendom zijn van de gemeente afstand van zijn rechten als bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 BW, zolang de gemeente eigenaar is van de betreffende kavel

Artikel 16 Gedoogplicht en opstalrecht

1. De koper is verplicht, voordat met graafwerkzaamheden op de bouwkaavel wordt begonnen, kennis te nemen van de aanwezigheid van kabels, rioleringen en mogelijke andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden in de grond en schade hieraan te voorkomen.
2. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke die op, in of boven de bouwkaavel zijn aangebracht, worden onderhouden en vernieuwd.
3. De koper is tevens verplicht op, in, aan of boven de grond van de bouwkaavel de aanwezigheid van door of vanwege de gemeente aangebrachte leidingen, kabels, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden onderhouden en vernieuwd.
4. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het gedogen als bedoeld in lid 2 respectievelijk lid 3.
5. De verplichtingen als opgenomen in lid 1, lid 2 en lid 3 van dit artikel worden door de koper aanvaard als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW ten behoeve van de gemeente en rustende op de bouwkaavel welke in de notariële akte van levering zal worden opgenomen en zal worden ingeschreven in het Openbare Register. Indien en voor zover de verplichtingen als omschreven in lid 1, lid 2 en/of lid 3 van dit artikel niet kunnen worden aangemerkt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW, zullen deze worden aangemerkt als kettingbeding, als omschreven in artikel 26 en wordt als zodanig uitdrukkelijk door de koper aanvaard. Eventuele hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de koper.
6. Voor zover noodzakelijk, zal, ten laste van een daartoe op de bij de verkoopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de bouwkaavel en ten behoeve van de in de verkoopovereenkomst aangegeven rechthebbende worden gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om kabels en leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen. Indien door genoemde werkzaamheden schade wordt veroorzaakt die redelijkerwijs niet ten laste van de koper kan worden gebracht wordt deze vergoed.
7. Bij het opstalrecht als bedoeld in lid 6 wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de bouwkaavel geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diep wortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling moet worden verleend.

8. Voor het opstalrecht als bedoeld in lid 6 en lid 7 is rechthebbende geen enkele vergoeding verschuldigd.

Artikel 17 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

1. Voor zover noodzakelijk zal, ten behoeve of ten laste van de bouwkaavel, in de notariële akte van levering worden gevestigd en aangenomen, alle zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin de bouwkaavel en omliggende percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
2. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van onder- en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 18 Gebruik gemeentegronden

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

Artikel 19 Vergoeding of herstel van schade aan gemeente-eigendommen

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

Algemene Bepalingen

Artikel 20 Risico

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

Artikel 21 Overdracht contractpositie

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

Artikel 22 Boetebepaling

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

Artikel 23 Ontbinding, faillissement en beslag

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

Artikel 24 Geschillenregeling

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

Artikel 25 Domicilie

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

Artikel 26 Kettingbedingen

1. De koper verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 14 en 16 van deze algemene verkoopvoorwaarden, bij de juridische levering van het geheel of een gedeelte van de bouwkaavel, alsmede bij verlening c.q. vestiging daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigde(n) op te leggen en in verband daarmee, om het in voornoemde artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van 10% van de koopsom ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als het in lid 1 bepaalde verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbedingen van de nieuwe eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigde(n) dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen als de verplichting om dit door te geven en de daaraan gekoppelde boete, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s)/zakelijk rechtigden(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 27 Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

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

Artikel 28 Afwijkingsbevoegdheid

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

Artikel 29 Citeertitel

Deze verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene Verkoopvoorwaarden 2022 betreffende de verkoop van bouwkaavels door de gemeente Land van Cuijk ", of verkort als "AV bouwkaavels 2022".