

Algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwkavels Meerheide III

Hoofdstuk 1 Geldigheid en definities

Artikel 1.1 Geldigheid

Deze algemene voorwaarden maken deel uit van iedere overeenkomst van koop en verkoop met betrekking tot de verkoop van bouwkavels op bedrijventerrein Meerheide III tussen de gemeente Eersel (hierna: (de) gemeente of (de) verkoper) en haar wederpartij(en) (hierna ook te noemen (de) koper).

Bij strijdigheid tussen het bepaalde in de overeenkomst van koop en verkoop en deze algemene voorwaarden, prevaleert het bepaalde in de overeenkomst van koop en verkoop.

Artikel 1.2 Definities

Algemene voorwaarden: deze voorwaarden van de gemeente Eersel, die bestemd zijn om te gelden bij overeenkomsten van koop en verkoop met de gemeente voor bedrijfsgrond op Meerheide III.

Overeenkomst van koop en verkoop: de onderhandse overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te geven en de koper zich verbindt daarvoor een prijs in geld te betalen.

- Koper: de koper en diens rechtsverkrijgende(n) onder algemene titel.
- Rechtsverkrijgende(n): de rechtsverkrijgende(n) onder algemene of bijzondere titel.
- Het college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel.
- Onroerende zaak: de in eigendom uit te geven dan wel, in het zich voordoende geval, uitgegeven grond, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken, voor zover geen bestanddeel van een andere onroerende zaak en de met de grond verenigde beplanting.
- Ingebruikneming: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderings- of een milieukundig onderzoek valt niet onder ingebruikneming.
- Aflevering: de feitelijke terbeschikkingstelling van de onroerende zaak door de gemeente.
- Notariële akte: de voor de overdracht in eigendom van de onroerende zaak vereiste akte van levering.
- Overdracht: de juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.
- Kwalitatieve verplichting: een verplichting die de koper ten behoeve van de verkoper op zich neemt om op de onroerende zaak iets te dulden of niet te doen.

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen voor verkoop van bouwkavels op bedrijventerrein Meerheide III

Artikel 2.1 Gevolgen ondertekening overeenkomst van koop en verkoop

1. Door ondertekening van de overeenkomst van koop en verkoop, waar deze algemene voorwaarden een onverbreekelijk geheel mee vormen, verklaart koper kennis te hebben genomen van de inhoud hiervan en zich hiermee akkoord te verklaren.
2. De overeenkomst van koop en verkoop treedt van de zijde van de gemeente eerst in werking, indien daartoe door het college van burgemeester en wethouders een verkoopbesluit is genomen.
3. Als het college om wat voor reden dan ook geen verkoopbesluit neemt, dan vervalt de overeenkomst van koop en verkoop. Geen van de partijen kan dan aanspraak maken op vergoeding van kosten, schade van welke aard dan ook en/of rente.

Artikel 2.2 Notariële akte, overdracht en aanvaarding, overgang risico

1. De notariële akte dient te worden verleden binnen twee maanden na het totstandkomen van het gemeentelijk besluit tot verkoop. Indien de koper niet meewerkt aan de juridische levering binnen deze termijn wordt de koopprijs vermeerderd met de wettelijke rente, als bedoeld in de artikelen 6:119a en 120 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: BW), of het rentepercentage dat is overeengekomen in de overeenkomst van koop en verkoop, vanaf twee maanden na het totstandkomen van het gemeentelijk besluit, tot aan de datum waarop de notariële akte daadwerkelijk wordt verleden.
2. De keuze van de notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan.
3. Tenzij in de overeenkomst van koop en verkoop een ander moment is overeengekomen, kan de koper 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 verleden.
4. In afwijking van lid 3 is het koper toegestaan om de onroerende zaak per een door het college schriftelijk vast te stellen datum in gebruik te nemen, voordat de notariële akte is ondertekend, zulks echter geheel en al voor zijn risico. Vanaf de datum waarop de onroerende zaak in gebruik wordt genomen tot de datum van passeren van de notariële akte, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, is koper een gebruiksvergoeding verschuldigd gelijk aan de rente als bedoeld in lid 1 van dit artikel.
5. Eventuele gevolgen voor verschuldigdheid van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van koper. Indien de overdracht niet tot stand komt vanwege een toerekenbare tekortkoming van koper, zal koper de onroerende zaak in de oorspronkelijke staat aan verkoper terugleveren en zal verkoper de overeenkomst van koop en verkoop ontbinden. Koper is in geval van ontbinding de boete als bedoeld in artikel 2.27 verschuldigd.

Artikel 2.3 Betaling koopsom

Op de dag van de ondertekening van de notariële akte dient de volledige koopsom en de door koper daarover verschuldigde omzetbelasting, alsmede eventueel verschuldigde gebruiksvergoeding, boete(n), schadevergoeding, rente en (kadastrale en notariële) kosten, te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.

Artikel 2.4 Staat van levering, vrijwaring

1. De onroerende zaak zal worden geleverd vrij van hypotheken en beslagen, huur, pacht, huurkoop en andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd en zonder aanspraken hierop.

2. 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 blijkende en/of voortvloeiende uit:
 - de laatste akte van levering;
 - andere akten waarbij rechten als hiervoor bedoeld werden gevestigd.
3. Voor zover er sprake is van lasten en beperkingen, zoals bedoeld in dit artikel, aanvaardt koper die bij deze uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen, blijkende uit de openbare registers, die voor hem kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
4. De gemeente staat ervoor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.
5. De aflevering van het verkochte aan de koper zal geschieden in de staat waarin de zaak zich bevindt ten tijde van het tot stand komen van de overeenkomst van koop en verkoop.

Artikel 2.5 Informatie- en onderzoeksplicht

Verkoper staat er voor in, onverminderd kopers eigen onderzoeksplicht, aan koper met betrekking tot het verkochte de informatie te hebben verstrekt die door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht.

Artikel 2.6 Lasten en belastingen

1. Alle kosten, eventuele rechten en belastingen met betrekking tot de koop en verkoop en met betrekking tot de aflevering, notariële akte en overdracht, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper of diens rechtverkrijgende(n).
2. De zakelijke lasten en belastingen, die van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van de notariële akte voor rekening van de koper.
3. De onroerende zaak is onmiddellijk na het passeren van de notariële akte voor risico van de koper, tenzij de aflevering eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag op de koper overgaat. Vanaf dat tijdstip komen de baten met betrekking tot de onroerende zaak de koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening, met uitzondering van de zakelijke lasten als genoemd in lid 2 van dit artikel.

Artikel 2.7 Over- en ondermaat

1. De uitkomst van de kadastrale opmeting na overdracht van de onroerende zaak, zal in de plaats treden van de omschrijving van het verkochte en de daarbij behorende tekening(en). De kadastrale gegevens zullen alsdan beslissend zijn ten aanzien van de vraag naar hetgeen ver- en gekocht is.
2. Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die in de overeenkomst van koop en verkoop is aangegeven, wordt niet verrekend.

Artikel 2.8 Faillissement en beslag

1. Indien de koper vóór de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen dan wel dat de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen op hem van toepassing is verklaard, alsmede wanneer er vóór de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. Als één van de gevallen als omschreven in lid 1 van dit artikel zich voordoet, dan is artikel 2.27 hierop van toepassing.

Artikel 2.9 Aanwezigheid gevaarlijke stoffen

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen is in de uit te geven grond een indicatief onderzoek verricht.
2. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond is 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 en in relatie tot de bestemming en het dienovereenkomstige gebruik van het terrein, schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid. De koper heeft recht op inzage in het rapport. Op verzoek van koper wordt een afschrift van (de conclusies van) het rapport uitgereikt.
3. Verkoper verklaart dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in onaanvaardbare mate in de grond bevinden. Wel kunnen er beperkingen worden gesteld bij het toepassen van de vrijkomende grond.
4. De koper heeft tot aan de start van de fundering van de bouw op de onroerende zaak, doch in geen geval langer dan een jaar na ondertekening van de overeenkomst van koop en verkoop, het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden, indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt, dat deze al aanwezig waren op het tijdstip van aflevering en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt (met name ook als door deze verontreiniging de realisering van de door partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt).
5. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de verkoper zich (ook ingeval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan.
6. Het vorenstaande laat onverlet het recht van koper op schadevergoeding indien en voorzover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.
7. Niet als aan verkoper toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt aanwezigheid van stoffen waarvan verkoper op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.
8. Onder voor het milieu gevaarlijke stoffen of niet-aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken. Op deze zaken heeft dit artikel daarom geen betrekking.

Artikel 2.10 Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid

1. Indien in de overeenkomst van koop en verkoop omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als koper staat genoemd, dan zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de overeenkomst van koop en verkoop voortvloeien.
2. Alle ten laste van de koper komende verplichtingen die uit de overeenkomst van koop en verkoop voortvloeien, worden in het kader van deze algemene voorwaarden geacht ondeelbaar te zijn.

Artikel 2.11 Beoogd gebruik

Koper is gehouden de onroerende zaak niet anders te gebruiken dan overeenkomstig het ten tijde van de uitgifte geldende bestemmingsplan en de daarbij horende voorschriften, tenzij op een later tijdstip de bestemming alsnog wordt gewijzigd. Alsdan is het gebruik volgens de nieuwe bestemming geoorloofd.

Artikel 2.12 Bouwrijp maken

1. Verkoper is gehouden het verkochte tijdig bouwrijp op te leveren. Bouwrijp wil zeggen 'klaar voor bebouwing'. Koper mag van verkoper verwachten dat:

- a. er openbare wegen (bouwwegen of definitieve wegen) zijn en of worden aangelegd, om het bouwterrein te kunnen bereiken (op het verkochte zelf worden geen bouw- of definitieve wegen aangelegd);
 - b. het terrein is opgeschoond, geëgaliseerd en op een vooraf door of vanwege de gemeente te bepalen peil is gebracht, op basis van een gesloten grondbalans, voor het gehele plangebied;
 - c. obstakels, als boomstronken, oude funderingen en putten zijn verwijderd.
 - d. Voor het overige wordt de grond geleverd zoals deze er ten tijde van het ondertekenen van de overeenkomst van koop en verkoop bij ligt.
2. Verkoper maakt het mogelijk dat koper op gas, water en electra kan aansluiten tegen de reguliere tarieven voor bedrijfsaansluitingen. Voor water geldt dat er standaard maximaal 6 m³ drinkwater per uur wordt geleverd. Als dit voor koper onvoldoende is, dan dient hij hierover zelfstandig contact op te nemen met de waterleverancier. Eventuele meerkosten komen geheel voor zijn rekening. Voor wat betreft de aansluitcategorieën voor electriciteit maakt verkoper een aansluiting voor koper mogelijk tot en met 1750 kVA. Koper kan gebruik maken van een LS aansluiting, MS/LS aansluiting of MS-D aansluiting. Als deze aansluitcategorieën voor koper onvoldoende zijn, dan dient hij hierover geheel zelfstandig contact op te nemen met de energieleverancier. Eventuele meerkosten komen geheel voor zijn rekening.
 3. Verkoper zal ervoor zorgdragen dat er riolering is tot aan de grens van de onroerende zaak.
 4. Verkoper kan niet aansprakelijk worden gehouden voor vertragingen en/of andere ongemakken die voortvloeien uit de gedragingen of handelwijze van nutsbedrijven.
 5. De kosten die koper mogelijk moet maken in verband met het ophogen, verlagen, aan- en afvoeren van grond, komen voor zijn rekening.

Artikel 2.13 Aansprakelijkheid draagkracht grond

Verkoper is niet aansprakelijk voor de draagkracht en de waterdoorlatendheid van de grond en/of de daarop van invloed zijnde omstandigheden. Koper moet zelf zorg dragen voor de hiertoe benodigde onderzoeken.

Artikel 2.14 Plicht tot bebouwing

1. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de overeenkomst van koop en verkoop aangegeven bebouwing, ten behoeve van industriële en/of bedrijfsmatige doeleinden overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in het bestemmingsplan en overeenkomstig de ter zake geldende wetten en verordeningen.
2. Binnen twee jaar na datum van het verlijden van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Zonodig kan deze termijn op een door koper schriftelijk gedaan verzoek, door het college worden verlengd. Het college kan aan verlenging van de hiervoor genoemde termijn voorwaarden verbinden.
3. Het is koper zonder schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders niet toegestaan de onroerende zaak binnen twee jaar nadat de te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar is te vervreemden met zakelijke genotsrechten te bezwaren, te verhuren, verpachten, in gebruik te geven of in erfpacht uit te geven. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
4. Lid 3 van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex art. 3:268 BW of door een andere schuldeiser en in geval van verkoop op grond van art. 3:174 BW.

Artikel 2.15 Recht van terugkoop bij niet-nakoming bouwplicht

1. Indien koper niet tijdig, behoudens verlenging van de termijn door het college, voldoet aan zijn bouwplicht, is koper verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van verkoper aan verkoper terug te verkopen, tegen de bij aankoop aan verkoper betaalde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van kosten en schade, door verkoper een

- gedeelte, groot 10%, worden ingehouden en aan hem toekomen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding door koper van verkoper kan worden gevorderd.
2. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van de gekochte grond, in de meest ruime zin, komen geheel voor rekening van terugverkoper.
 3. De terugverkoper is verplicht binnen een door verkoper te bepalen termijn na de terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van de onroerende zaak, bij gebreke waarvan dit door verkoper op kosten van de terugverkoper zal geschieden.

Artikel 2.16 Kosten inrit(ten)

1. De kosten van de aanleg van één standaardinrit, met een breedte van zes meter, zijn inbegrepen in de grondprijs. Deze inrit voor zover gelegen op gemeentegrond zal door verkoper worden aangelegd. Als koper een inrit wenst met een breedte van meer dan zes meter en/of een tweede inrit wenst, dan komen de kosten voor de aanleg van de verbreding van de inrit(ten) en/of de tweede inrit geheel voor rekening van koper.
2. Koper zal bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning een inrichtingstekening van het buitenterrein overleggen, waarop de parkeerplaatsen en inrit(ten) zijn aangegeven.

Artikel 2.17 Aanleg gescheiden rioolstelsel

1. De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht het overtollige hemelwater van het verkochte door middel van de aanleg van een gescheiden rioolstelsel te lozen op een door de gemeente voorgeschreven wijze. Koper zal voor de afstemming hiervan contact opnemen met de afdeling Uitvoering en Beheer van de gemeente Eersel. Uitgangspunt is, dat 'dakwater' daar waar mogelijk op een sloot geloosd wordt en water dat op de verharding valt via het verbeterd gescheiden rioolstelsel wordt afgevoerd.
2. De kosten van de aanleg en het onderhoud van het gescheiden rioolstelsel op de gemeentelijk riolering komen geheel voor rekening van koper of zijn rechtsopvolger(s) voor zover dat op zijn grond ligt.
3. De kosten voor de standaard rioolaansluiting komen voor rekening van koper. Een standaard rioolaansluiting bestaat voor de meeste percelen uit een aansluiting voor vuilwater (PVC doorsnede 160 mm) en een aansluiting voor regenwater (PVC doorsnede 160 mm). Daar waar mogelijk zal een aansluiting voor de afvoer van dakwater naar een sloot worden gerealiseerd. Voor meerdere of afwijkende aansluitingen zullen de werkelijke kosten worden doorberekend.

Artikel 2.18 Aansluiten bij camerabewakingssysteem

1. Indien op bedrijventerrein Meerheide III een collectief bedrijventerreinbeveiligingssysteem door Industriegroep Eersel of een derde gerealiseerd is of wordt, dan zijn koper en diens rechtsopvolger(s) verplicht bij te dragen in de kosten die gepaard gaan met de aanleg, instandhouding en werking van dat beveiligingssysteem.
2. Het bepaalde in het vorige lid zal bij vervreemding van de onroerende zaak overgaan op de rechtsopvolger(s) van koper. Om de instandhouding van het camerabeveiligingssysteem te waarborgen zal de verplichting uit het vorige lid vervat worden in een kettingbeding conform artikel 2.23 van deze algemene voorwaarden.

Artikel 2.19 Parkeergelegenheid, laden en lossen op eigen terrein

Koper verplicht zich tegenover verkoper om de onroerende zaak voor zijn rekening te voorzien van voldoende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers. Bovendien verplicht koper zich tegenover verkoper om het laden en lossen volledig plaats te laten vinden op de onroerende zaak. Om de instandhouding van de parkeergelegenheid en het laden en lossen op eigen terrein in de toekomst te waarborgen, zullen de hiervoor omschreven verplichtingen vervat worden in een kettingbeding conform artikel 2.23 van deze algemene voorwaarden.

Artikel 2.20 Onderhoud grond

De grond dient vanaf de datum van aflevering tot de datum waarop met de bouw een aanvang wordt gemaakt, behoorlijk te worden onderhouden en na voltooiing van de bouw behoorlijk te worden ingericht door koper.

Artikel 2.21 Gebruik gemeentegrond

Gemeentegronden, zoals groenstroken, aangrenzende bouwkavels, wegen, voetpaden en dergelijke, mogen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college niet als opslagterrein voor bouwmaterialen, bouwketen en andere voor de bouw benodigde zaken worden gebruikt.

Artikel 2.22 Overdracht van rechten

1. Het is partijen verboden om vóórdat de notariële akte is verleden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij, rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst van koop en verkoop en/of eventuele met deze overeenkomst van koop en verkoop samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.
2. Onder overdracht aan derden wordt mede verstaan de eventuele overdracht van de onderneming van koper, overdracht van aandelen van de onderneming van koper danwel van de onderneming die de feitelijke macht over koper uitoefent, alsmede vervanging van de aandeelhouders of van de vennoten van koper dan wel van de rechtspersoon die de feitelijke macht over koper uitoefent.

Artikel 2.23 Kettingbeding

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de overeenkomst van koop en verkoop of in deze algemene voorwaarden 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 nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde(n) op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, dit op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,-) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid enerzijds voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen, anderzijds om die boete desgewenst te verminderen.
2. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 bepaald, verbindt de koper zich jegens verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde(n) dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 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 verkoper het beding aan.

Artikel 2.24 Kwalitatieve verplichting

1. Koper is verplicht mee te werken aan de vestiging van kwalitatieve verplichtingen met het oog op algemene voorzieningen en/of doeleinden zoals nader omschreven in de overeenkomst van koop en verkoop, zonder dat de gemeente gehouden is tot betaling van enige vergoeding terzake. De kwalitatieve verplichtingen zullen in de notariële akte worden gevestigd als verplichtingen, op grond van art. 6:252 BW.
2. De in de overeenkomst van koop en verkoop aangewezen artikelen 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 degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

Artikel 2.25 Perceel omschrijving, meting, terreingrenzen

Vóór de datum van ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente in het terrein worden aangeduid en aan koper op diens verzoek worden aangewezen. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwijz aan het kadaster te verzorgen. De werkelijke grenzen worden definitief bepaald aan de hand van de meting door het kadaster. Vanaf het tijdstip van ingebruikneming, berust het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten bij de koper. Kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing zijn vanaf dat moment voor rekening en risico van de koper.

Artikel 2.26 Erfdienstbaarheden

Ten behoeve en ten laste van de in de overeenkomst van koop en verkoop vermelde onroerende zaak en ten behoeve en ten laste van de in de overeenkomst van koop en verkoop vermelde nabijgelegen onroerende za(a)k(en) kunnen worden gevestigd en aangenomen al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die onroerende zaken zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.

Artikel 2.27 Boetebepaling

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de overeenkomst van koop en verkoop en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, verbeurt koper na ingebrekestelling en na verloop van de in de ingebrekestelling gestelde termijn, ten behoeve van verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopprijs met een minimum van € 25.000,- per overtreding of niet nakoming, te verhogen met € 500 per dag of gedeelte van een dag dat de overtreding voortduurt. Als in enig artikel op de niet-nakoming van een verplichting een afzonderlijk een boete is gesteld, dan is deze afzonderlijke boeteregeling van toepassing.
2. Alle kosten die door de gemeente worden gemaakt om tot invordering van de krachtens deze voorwaarden verschuldigde boete te geraken, komen ten laste van koper dan wel diens rechtverkrijgende(n) en moeten door deze op eerste vordering van het college worden betaald.
3. Het gestelde in lid 1 van dit artikel geldt onverminderd het recht van de gemeente om volledige schadevergoeding te vorderen en onverminderd haar recht om ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen.
4. Naast het gestelde in de leden 1 en 3 van dit artikel behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.
5. In geval van ontbinding van de overeenkomst van koop en verkoop is verkoper gerechtigd, terzake van de aldan eventueel reeds door koper gestichte bebouwing, een gedeelte van de koopsom in te houden dat benodigd is om deze bebouwing te slopen.

Artikel 2.28 Geschillenregeling en toepasselijk recht

1. Op de overeenkomst van koop en verkoop en deze algemene voorwaarden is Nederlands recht van toepassing.
2. Er is sprake van een geschil indien één der partijen aan de ander schriftelijk te kennen geeft, dat een zodanig verschil van mening aanwezig is.
3. Indien tussen partijen in het kader van de overeenkomst van koop en verkoop en deze algemene voorwaarden een verschil van mening mocht ontstaan dat niet in der minne kan worden opgelost, zullen partijen trachten dit op te lossen door mediation conform het MfN reglement van de Stichting Kwaliteit Mediators.
4. Indien partijen er niet slagen hun geschil middels het MfN reglement op te lossen, dan zal, onverminderd het bepaalde in het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zo'n geschil met uitsluiting van de gewone rechter, in eerste en hoogste aanleg worden beslecht door een door partijen gezamenlijk te benoemen scheidsman.
5. Indien partijen omtrent de keuze van de scheidsman niet binnen 30 dagen na de in lid 1 van dit artikel genoemde schriftelijke kennisgeving tot overeenstemming kunnen komen, dan zal het geschil met uitsluiting van de gewone rechter, in eerste en hoogste aanleg worden

beslecht door drie scheidslieden, waarvan partijen elk één en deze twee gezamenlijk de derde, die tevens als voorzitter fungeert, zullen benoemen.

6. Indien niet binnen 45 dagen na de in lid 1 van dit artikel genoemde schriftelijke kennisgeving tot overeenstemming kan worden gekomen omtrent de benoeming van de scheidslieden, op de wijze als in lid 5 van dit artikel genoemd, dan zal de voorzieningenrechter van het arrondissement waarin partijen hun zetel hebben, de ontbrekende scheidsman/-lieden benoemen, zulks op verzoek van de meest gereede partij.
7. Partijen verklaren afstand te doen van het recht van hoger beroep van de door genoemde voorzieningenrechter te wijzen beslissing, indien deze de gevraagde benoeming inhoudt.
8. De scheidsman zal, casu quo de scheidslieden zullen, de procedure bepalen en oordelen naar de regelen van het recht. Zijn/hun last zal onherroepelijk voortduren tot aan zijn/hun schriftelijke einduitspraak. De kosten van het geding, die van de scheidsman/-lieden daaronder begrepen, zullen ten laste van de geheel of grotendeels in het ongelijk gestelde partij komen, dan wel, indien de billijkheid ertoe aanleiding mocht geven, op andere wijze door de scheidsman/-lieden over partijen worden verdeeld.
9. De vergoeding van de scheidsman/-lieden wordt door deze vastgesteld overeenkomstig de hiervoor gebruikelijke normen.
10. De scheidsman zal, casu quo de scheidslieden zullen, binnen een termijn van 4 weken, na benoeming van de scheidslieden als bedoeld in de leden 5 en 6 van dit artikel, een arbitraal vonnis uitbrengen.