

# Algemene verkoopvoorwaarden voor grond 2025 Gemeente Meppel

---



## Inhoudsopgave

<i>Artikel 1.1 Definities</i> .....	4
<i>Artikel 1.2 Geldigheid en citeertitel</i> .....	5
<i>Artikel 1.3 Koopovereenkomst</i> .....	6
<i>Artikel 1.4 Betaling</i> .....	6
<i>Artikel 1.5 Overdracht en aanvaarding</i> .....	6
<i>Artikel 1.6 Situatietekening, kadastrale grenzen, over- en ondermaat</i> .....	7
<i>Artikel 1.7 Staat van het verkochte</i> .....	8
<i>Artikel 1.8 Lasten en belastingen</i> .....	9
<i>Artikel 1.9 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete</i> .....	9
<i>Artikel 1.10 Surséance van betaling, faillissement, schuldsanering en beslag</i> .....	10
<i>Artikel 1.11 Milieukundig onderzoek/gevaarlijke stoffen</i> .....	11
<i>Artikel 1.12 Gedoogplicht</i> .....	11
<i>Artikel 1.13 Hoofdelijkheid</i> .....	12
<i>Artikel 1.14 Woonplaatskeuze</i> .....	12
<i>Artikel 1.15 Toepasselijk recht, forumkeuze, geschillenregeling</i> .....	13
<i>Artikel 1.16 Algemene Termijnenwet</i> .....	13
<i>Artikel 1.17 Integriteitsclausule</i> .....	13
<i>Artikel 1.18 Kettingbeding en derdenbeding</i> .....	14
<i>Artikel 1.19 Kwalitatieve verplichting</i> .....	14
<b>Hoofdstuk 2 Bijzondere bepalingen voor bouwgrond</b> .....	<b>15</b>
<i>Artikel 2.1 Geldigheid, toepassingsbereik</i> .....	15
<i>Artikel 2.2 Bouwrijpe staat</i> .....	15
<i>Artikel 2.3 Draagkracht en kwaliteit van de ondergrond</i> .....	16
<i>Artikel 2.4 Ontbinding in geval van verontreiniging</i> .....	16
<i>Artikel 2.5 Drainagestelsel</i> .....	16
<i>Artikel 2.6 Bouwplicht</i> .....	17
<i>Artikel 2.7 Waterpartij</i> .....	18
<i>Artikel 2.8 Erfafscheiding bij woningbouw</i> .....	19
<i>Artikel 2.9 Aansluiting openbare riolering en (nuts)voorzieningen</i> .....	19
<i>Artikel 2.10 Aanleg en instandhouding parkeerplaats</i> .....	20
<i>Artikel 2.11 Bouwmaterialen</i> .....	20
<b>Hoofdstuk 3 Bijzondere bepalingen die van toepassing zijn indien en voor zover deze in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard</b> .....	<b>21</b>
<i>Artikel 3.1 Geldigheid, toepassingsbereik</i> .....	21
<i>Artikel 3.2 Waarborgsom</i> .....	21
<i>Artikel 3.3 Voorkeursrecht van koop ten behoeve van de gemeente</i> .....	21
<i>Artikel 3.4 Opstalrecht voor kabels en leidingen</i> .....	22
<i>Artikel 3.5 Ontbindende voorwaarde financiering</i> .....	22
<i>Artikel 3.6 Zelfbewoningsplicht</i> .....	23
<i>Artikel 3.7 Anti-speculatiebeding</i> .....	24
<i>Artikel 3.8 Erfafscheiding bedrijventerrein</i> .....	25
<i>Artikel 3.9 Archeologische vondsten</i> .....	25



<i>Artikel 3.10 Nabetalingsclausule bij onbebouwde grond</i> .....	25
<i>Artikel 3.11 Splitsingsverbod woon-werkkavels</i> .....	25
<i>Artikel 3.12 Regelingen van burendrecht</i> .....	26



## Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

### Artikel 1.1 Definities

In deze Algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

Begrip	Definitie
<b>Algemene verkoopvoorwaarden</b>	De voorwaarden van de gemeente Meppel die bestemd zijn om geheel of gedeeltelijk te worden opgenomen in overeenkomsten met de gemeente Meppel inzake de verkoop van grond.
<b>Bezwaren</b>	Het eigendom van de onroerende zaak bezwaren met beperkte (zakelijke) rechten, dan wel het verhuren, verpachten of anderszins in gebruik geven van de onroerende zaak.
<b>Bouwterrein</b>	Het perceel(gedeelte) grond bestemd als bouwterrein.
<b>College</b>	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meppel.
<b>Raad</b>	De raad van de gemeente Meppel.
<b>Erfdienstbaarheid</b>	Een bij notariële akte gevestigde last bestaande uit de verplichting om op, boven of onder een grond - het dienende erf - ten behoeve van een andere grond - het heersende erf - iets te dulden of niet te doen.
<b>Feitelijke levering</b>	Het feitelijk ter beschikking stellen van de grond.
<b>Gemeente</b>	De gemeente Meppel.
<b>Grond</b>	Het over te dragen perceel(gedeelte) met de eventueel daarop aanwezige opstallen, dat het object vormt van de koopovereenkomst.
<b>Ingebruikneming</b>	Het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de grond beschikt door deze te betrekken, er feitelijk werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afsluiting omheen te zetten. Er is (nog) geen sprake van ingebruikneming indien er sondering- of milieukundig bodemonderzoek wordt uitgevoerd.
<b>Kadaster</b>	Een van overheidswege bijgehouden openbaar register van registergoederen, waaronder onroerende zaken, en de daarop gevestigde rechten, waarin de feiten die voor de rechtstoestand van registergoederen van belang zijn staan opgenomen.
<b>Koopovereenkomst</b>	De overeenkomst van koop en verkoop van grond, waarop deze Algemene verkoopvoorwaarden geheel of gedeeltelijk van toepassing zijn.
<b>Koopsom</b>	Het in de koopovereenkomst overeengekomen bedrag dat de koper aan de gemeente verschuldigd is voor de verkoop en levering van de onroerende zaak, exclusief de overige kosten, rechten en belastingen.
<b>Koper</b>	De wederpartij van gemeente en diens rechtsverkrijger(s) onder algemene titel.
<b>Levering</b>	De juridische levering, zijnde het vervullen van de voor eigendomsoverdracht vereiste formaliteiten als bedoeld in artikel 3:89 BW (ondertekening van de



	notariële akte en inschrijving daarvan in openbare registers).
<b>Notariële akte</b>	De voor de eigendomsoverdracht vereiste notariële akte van levering.
<b>Omgevingsplan</b>	Een gemeentelijk plan waarin voor het gehele grondgebied van de gemeente de regels over activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen.
<b>Onroerende zaak</b>	De grond en de eventueel zich daarop/daarin bevindende opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen, conform artikel 3:3 van het Burgerlijk Wetboek.
<b>Opstallen</b>	Op, in of boven de grond aanwezige gebouwen, werken of beplantingen die duurzaam met de grond zijn verenigd.
<b>Overdracht</b>	De juridische eigendomsoverdracht door inschrijving van de notariële akte in de daartoe bestemde openbare registers.
<b>Rechtsopvolger</b>	Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon die goederen (zaken en/of rechten) verkrijgt van zijn of haar rechtsvoorganger.
<b>V.O.N.-prijs</b>	Vrij op naam - prijs, conform de vigerende grondprijzennota. De V.O.N.-prijzen gaan uit van woningen die bij ingebruikname direct bewoonbaar zijn, inclusief standaard keuken, sanitair en installaties. De V.O.N.-prijzen zijn inclusief BTW.
<b>Verkochte</b>	Het over te dragen perceel(gedeelte) met de eventueel daarop aanwezige opstallen, dat het object vormt van de koopovereenkomst.
<b>Vervreemden</b>	Het geheel of gedeeltelijk doen overgaan van de juridische of economische eigendom van een onroerende zaak.
<b>Waterschap</b>	Een openbaar lichaam dat de waterstaatkundige verzorging van een bepaald gebied ten doel heeft, als bedoeld in artikel 1 van de Waterschapswet.
<b>Wettelijke rente</b>	De rente die de gemeente volgens de wet in rekening mag brengen, zoals bepaald in artikel 6:119 BW bij consumententransacties en artikel 6:119a BW bij handelstransacties.

## Artikel 1.2 Geldigheid en citeertitel

1. De in dit hoofdstuk vermelde artikelen zijn van kracht bij iedere koopovereenkomst, waarbij door de gemeente Meppel aan de koper(s) één of meerdere onroerende zaken worden verkocht en waarop deze Algemene verkoopvoorwaarden geheel of gedeeltelijk van toepassing zijn verklaard. Zij vormen samen met de koopovereenkomst een onverbreekelijk geheel, tenzij in de koopovereenkomst nadrukkelijk anders staat vermeld.
2. Van de bepalingen in deze Algemene verkoopvoorwaarden kan expliciet worden afgeweken in de koopovereenkomst. Er kunnen ook nadere bepalingen in de koopovereenkomst worden opgenomen.



3. Bij strijdigheid tussen een bepaling zoals opgenomen in de koopovereenkomst en een bepaling in deze Algemene verkoopvoorwaarden prevaleert de bepaling in de koopovereenkomst.
4. Deze Algemene verkoopvoorwaarden gelden uitsluitend bij overeenkomsten tot verkoop van onroerende zaken door de gemeente. De voorwaarden gelden niet bij uitgifte in erfpacht of bij andere wijzen van vervreemding of bezwaring van gemeentelijke onroerende zaken, behoudens in die gevallen waarin de toepasselijkheid uitdrukkelijk is bedongen.
5. Deze Algemene verkoopvoorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van het College van 13 mei 2025 en kunnen worden aangeduid als 'Algemene verkoopvoorwaarden voor grond 2025'. Deze Algemene verkoopvoorwaarden treden in werking op 1 juni 2025.
6. De "Algemene verkoopvoorwaarden voor grond gemeente Meppel", vastgesteld door het College op 21 februari 2012, komen te vervallen op het moment van inwerkingtreding van deze Algemene verkoopvoorwaarden voor grond 2025.
7. Op de in deze Algemene verkoopvoorwaarden vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

### **Artikel 1.3 Koopovereenkomst**

1. De verkoop geschiedt:
  - a. Tegen de koopsom;
  - b. De overige transactiekosten, rechten en belastingen;
  - c. Met toepassing van de (bijzondere) voorwaarden zoals opgenomen in de koopovereenkomst;
  - d. Met toepassing van deze Algemene verkoopvoorwaarden, voor zover daarvan niet uitdrukkelijk is afgeweken in de koopovereenkomst;
8. Door ondertekening van de koopovereenkomst verklaart koper de Algemene verkoopvoorwaarden te hebben ontvangen en de gelding ervan te aanvaarden.
9. De koopovereenkomst komt tot stand en verkrijgt rechtskracht op de datum waarop deze door koper(s) en de gemeente is getekend. Aan de zijde van de gemeente is slechts sprake van een geldige ondertekening als de overeenkomst is getekend door een daartoe bevoegd persoon.

### **Artikel 1.4 Betaling**

1. De betaling van de koopsom en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. Koper is verplicht de koopsom en de overige transactiekosten, rechten en belastingen te voldoen door storting op de rekening derdengelden van de notaris, vóór het ondertekenen van de akte van levering.
3. Indien de koopsom en de overige kosten, rechten en belastingen niet tijdig zijn voldaan, is koper in verzuim en zal koper daarover zonder nadere ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van algehele betaling, de wettelijke rente verschuldigd zijn.

### **Artikel 1.5 Overdracht en aanvaarding**

1. De juridische levering middels notariële akte vindt uiterlijk plaats op het in de koopovereenkomst aangegeven moment.
2. De keuze van de notaris ligt in geval van koop tegen kosten koper bij koper. In geval van koop vrij op naam ligt de keuze van de notaris bij de gemeente.



3. Indien koper nalaat om tijdig, in ieder geval uiterlijk bij ondertekening van de koopovereenkomst, een notaris aan te wijzen, wordt koper geacht opdracht te hebben gegeven aan de door de gemeente aan te wijzen notaris om de werkzaamheden te verrichten ter realisatie van de overdracht van de grond.
4. Tenzij in de koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen, wordt de grond aan koper afgeleverd en wordt deze door koper aanvaard zodra de koopsom, vermeerderd met de verschuldigde lasten en belastingen, door koper is betaald en de notariële akte is getekend.
5. Tenzij in de koopovereenkomst nadrukkelijk anders is bepaald is de grond vanaf het moment van het ondertekenen van de notariële akte voor rekening en risico van koper. Indien echter de feitelijke levering eerder plaatsvindt, gaat het risico op het moment van feitelijke levering over op koper.
6. Aan een eventuele toestemming tot vervroegde ingebruikneming wordt in elk geval de voorwaarde verbonden, dat de koopsom voorafgaand aan de ingebruikname is betaald en dat de koper vanaf de dag van ingebruikneming tot de dag van de juridische levering de wettelijke rente verschuldigd is. Daarnaast komt eventuele schade, ontstaan voor de vervroegde ingebruikname, volledig voor rekening van koper.
7. Indien de volledige koopsom niet is voldaan op de in de koopovereenkomst vermelde uiterste datum van eigendomsoverdracht, of indien koper anderszins niet overgaat tot afname van de grond, zal de eigendomsoverdracht niet plaatsvinden en is de gemeente gerechtigd de overeenkomst, zonder rechterlijke tussenkomst, te ontbinden. Voor zover de gemeente meer schade lijdt, heeft zij, naast de boete zoals bedoeld in deze Algemene verkoopvoorwaarden, recht op aanvullende schadevergoeding.
8. Indien sprake is van ontbinding als bedoeld in lid 7 en reeds feitelijke levering heeft plaatsgevonden, is koper verplicht de afgeleverde zaak onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin deze zich bevond ten tijde van de feitelijke levering. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd, eventuele schade die de gemeente lijdt en eventuele boetes zullen worden verrekend op voorwaarde dat koper de afgeleverde zaak weer in de macht van de gemeente heeft teruggebracht.

### **Artikel 1.6 Situatietekening, kadastrale grenzen, over- en ondermaat**

1. Van elke koopovereenkomst maakt een situatietekening deel uit waarop de over te dragen grond is aangegeven. In de koopovereenkomst wordt deze tekening nader aangeduid indien de uitgifte één of meer kadastrale percelen (kavels) betreft. De door de gemeente aangeleverde situatietekeningen, die gehecht kunnen zijn aan de koopovereenkomst of de notariële akte van levering, zijn bedoeld om daaruit de omvang en de situering van het perceel af te lezen. Aan de situatietekening kunnen geen vaste maten worden ontleend. Koper kan aan de situatietekening geen rechten ten aanzien van de verkaveling en bebouwing rond het door hem gekochte perceel grond ontleen.
2. De juiste situering en begrenzing van de grond zal door of vanwege de gemeente, zowel op tekening als in het veld, worden aangegeven.
3. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwijzing aan het Kadaster te verzorgen. De koper verplicht zich voor het aangaan van de koopovereenkomst, zich te overtuigen van de grenzen van het gekochte, zoals deze hem door of vanwege de gemeente zijn aangeduid.



4. De uitkomst van de kadastrale uitmeting, verricht door het Kadaster, zal in de plaats treden van de omschrijving van het verkochte en de daarbij behorende situatietekening(en). De kadastrale gegevens zijn beslissend ten aanzien van de vraag naar wat is gekocht en verkocht.
5. Indien de grond een bouwterrein is zullen de grenzen van de grond vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming daarvan door de gemeente eenmalig worden uitgezet. Hierbij zullen de grenzen door middel van ijzeren buizen en piketten of anderszins in het terrein worden aangeduid en aan de koper dan wel diens vertegenwoordiger worden aangewezen.
6. Het risico van de instandhouding van de in het veld uitgezette markeringen (punten van begrenzing) berust bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen. Koper is er mee bekend dat het Kadaster te gelegener tijd tot inmeting van de door partijen overeengekomen grenzen over zal gaan.
7. Enig verschil tussen de grootte van het verkochte, zoals die in de koopovereenkomst is aangegeven en de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het kadaster, wordt niet tussen partijen verrekend, tenzij deze afwijking meer dan 2% (twee procent) bedraagt van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte. Indien er verrekening plaatsvindt, worden alle tot het verschil behorende vierkante meters verrekend. Verrekening vindt uitsluitend plaats, indien de verkoop is geschied op basis van een in de koopovereenkomst genoemde prijs per vierkante meter van het verkochte. Het te verrekenen bedrag, wordt vermeerderd met de wettelijk verschuldigde lasten en belastingen.
8. De verrekening ten gunste van koper zal enkel geschieden, indien koper binnen drie maanden nadat koper door het Kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting daarom schriftelijk verzoekt.
9. Bij projectmatige woningbouw wordt geen verrekening van over- en ondermaat toegepast.
10. Koper is verplicht om voor de start van de bouw overleg te plegen met de gemeente over de juiste plaatsing van het (te plaatsen) bouwwerk.

### **Artikel 1.7 Staat van het verkochte**

1. De grond wordt aan koper afgeleverd in de staat, waarin deze zich bevindt op de datum van overdracht. Bij eerdere ingebruikneming wordt het overgedragen in de toestand waarin deze zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
2. De grond wordt geleverd vrij van bijzondere lasten of beperkingen, waaronder dienende erfdiensbaarheden, voor zover die niet in de koopovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening van de koopovereenkomst door de koper uitdrukkelijk zijn aanvaard. De grond zal voorts worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken waaronder heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten en verplichtingen, maar vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten evenals vrij van pandrechten, beslagen, hypotheek en inschrijvingen daarvan, tenzij in de koopovereenkomst anders is vermeld.
3. De gemeente staat ervoor in dat zij bevoegd is tot de overdracht van de grond.



4. De gemeente heeft aan koper met betrekking tot de onroerende zaak die informatie gegeven die naar haar beste weten en naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van de wederpartij behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.
5. Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

### **Artikel 1.8 Lasten en belastingen**

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de levering, daaronder begrepen de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale meting, evenals de wettelijk verschuldigde omzetbelasting over de koopsom en de hiervoor genoemde kosten en rechten, zijn voor rekening van koper.
2. Alle zakelijke lasten en belastingen die van het verkochte worden geheven, zullen op de dag van de akte van levering worden verrekend, evenals de eventueel aanwezige baten.
3. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van de datum van eigendomsoverdracht of, indien hiervan sprake is, met ingang van de datum van vervroegde ingebruikneming voor rekening van koper. Indien sprake is van overdracht van de onroerende zaak ten behoeve van nieuwbouw, geldt in afwijking op het vorenstaande dat alle lopende baten en lasten vanaf 1 januari van het kalenderjaar volgend op die waarin de akte van levering wordt gepasseerd, voor rekening van koper komen.

### **Artikel 1.9 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete**

1. Koper of diens rechtsopvolger(s) verbeurt zonder rechtelijke tussenkomst bij niet -, niet tijdige -, of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koopovereenkomst en/of op de koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit deze Algemene verkoopvoorwaarden, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom met een minimum van € 1.000,00, tenzij op de betreffende niet nakoming in enig ander artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boetebepaling van toepassing is. Deze boete laat onverlet de bevoegdheid van de gemeente om op grond van welk ander recht ook nakoming van de overeenkomst en wettelijke voorschriften te vorderen.
2. De in het eerste lid bedoelde boete zal moeten worden betaald binnen twee weken na daartoe strekkende aanmaning, met dien verstande, dat de boete dadelijk opeisbaar is en wordt verbeurt door het enkele feit van de niet nakoming of overtreding zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist. De aanmaning wordt gedaan nadat de betrokkene tenminste een maand tevoren bij aangetekende brief op het verzuim is gewezen.



3. Alle kosten welke door de gemeente worden gemaakt ter zake van de invordering van de krachtens dit artikel verschuldigde boete komen ten laste van de koper dan wel diens rechtverkrijgende(n) en moeten door deze(n) op eerste vordering van de gemeente worden betaald.
4. Bij niet nakoming of overtreding van het bepaalde in artikel 2.6, lid 3, is de koper, in afwijking van het eerste lid, aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ten bedrage van de volledige koopsom van de onroerende zaak, inclusief omzetbelasting, zonder dat enige voorafgaande ingebrekestelling zal zijn vereist.
5. Koper of diens rechtsopvolger is in verzuim jegens de gemeente als deze, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft om op correcte wijze aan zijn of haar verplichtingen uit hoofde van uit de koopovereenkomst en/of op de koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit deze Algemene verkoopvoorwaarden te voldoen. Eveneens is koper in verzuim indien een ingebrekestelling achterwege kan blijven op grond van het bepaalde in de artikelen 6:81 tot en met 6:84 van het Burgerlijk Wetboek.
6. Een ingebrekestelling geschiedt schriftelijk, waarbij koper die toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van verplichtingen ingevolge deze koopovereenkomst en/of op de koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit deze Algemene verkoopvoorwaarden, een termijn van acht dagen wordt gesteld voor zuivering van de tekortkoming.
7. Wanneer koper of diens rechtsopvolger in verzuim is, is deze verplicht de schade die de gemeente dientengevolge lijdt, te vergoeden. Ingeval van een boete op grond van dit artikel, dan wel een specifieke boetebepaling, heeft de gemeente tevens recht op aanvullende schadevergoeding voor zover de schade de boete overtreft. Voorts is de gemeente gerechtigd alsnog correcte nakoming te vorderen van de nalatige partij.

### **Artikel 1.10 Surséance van betaling, faillissement, schuldsanering en beslag**

1. Indien vóór de datum van het verlijden van de notariële akte:
  - a. koper in staat van faillissement wordt verklaard;
  - b. aan koper surséance van betaling is verleend;
  - c. op koper de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen definitief van toepassing is geworden;
  - d. op kopers roerende en/of onroerende zaken executoriaal beslag is gelegd;
  - e. zwaarwegende bezwaren tegen de Koper blijken te bestaan of ontstaan, waaronder feiten die bekend worden na uitvoering van een Bibob-onderzoek waartoe de Gemeente gerechtigd is en waarvan Koper op de hoogte wordt gesteld;is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De gemeente zal van deze ontbinding onverwijld bij aangetekende brief aan koper mededeling doen.
2. In geval van ontbinding van de koopovereenkomst door de gemeente, als bedoeld in het vorige lid, zal de koopsom, voor zover deze al door koper aan de gemeente is voldaan, door de gemeente aan koper worden terugbetaald, één en ander met verrekening van alle bedragen (kosten en boetes), die koper als gevolg van de koopovereenkomst aan de gemeente verschuldigd is.



## Artikel 1.11 Milieukundig onderzoek/gevaarlijke stoffen

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de onroerende zaak wordt, voor zover noodzakelijk, een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport dat als bijlage onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst. In dit rapport is de milieukundige toestand van de bodem van de onroerende zaak omschreven en hieruit blijkt dat de bodem van de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit houdt in dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven dermate schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of anderszins onaanvaardbaar zijn, op grond waarvan de bodem ongeschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven functie.
2. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van ingebruikneming van de grond, toch zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van zodanige aard en omvang dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de grond aanvaardt, heeft zowel de koper als de gemeente het recht de overeenkomst te ontbinden. De koper dient in dat geval de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover redelijkerwijze mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst. De door koper reeds verrichte betalingen zullen volledig aan hem worden gerestitueerd.
3. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare (afval)stoffen als bedoeld in dit artikel worden niet verstaan materialen als: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard voor zover zich daarin niet in onaanvaardbare mate (afval)stoffen bevinden zoals bedoeld in de Omgevingswet. Evenmin wordt daaronder verstaan stobben van bomen of struiken. De aanwezigheid van de draagkracht van de bodem beïnvloedende omstandigheden vormt geen grond voor ontbinding.
4. De gemeente geeft de koper geen garantie voor het niet aanwezig zijn van eventueel in de bodem aanwezige restanten van gesloopte bebouwing, stobben van bomen of struiken, dan wel andere, al dan niet op vroegere bebouwing betrekking hebbende restanten en/of materialen, van welke aard dan ook.
5. Het (rest)risico van aanwezigheid van verontreinigde grond, dat niet blijkt uit het verkennend bodemonderzoek doch na eigendomsoverdracht of feitelijke ingebruikname bij afgraving wel aanwezig blijkt te zijn, is voor rekening van de koper. Koper stelt de gemeente niet aansprakelijk en vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden.
6. Indien Koper aanvullend bodemonderzoek wenst te plegen in de onroerende zaak, is hij daartoe gerechtigd. Alle gelieerde (on)kosten zijn volledig voor rekening en risico van koper.

## Artikel 1.12 Gedoogplicht

1. De gemeente heeft het recht en de koper is verplicht te gedogen, dat op, in, aan of boven de grond draden, kabels, isolatoren, rozetten, pijpleidingen, straatnaamborden, huisnummerborden of andere aanduidingbordjes, lichtmasten en andere voorwerpen voor openbare doeleinden worden aangebracht en onderhouden, op de plaats waar en de wijze waarop de gemeente of de eigenaren of directie van niet gemeentelijke



openbare nutsbedrijven dit nodig zullen achten. Gebruikmaking van dit recht zal zoveel mogelijk op de voor de koper minst bezwarende wijze geschieden. De koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht in stand te laten.

2. Op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de grond waarin de in het eerste lid genoemde voorzieningen worden aangebracht mogen geen bouwwerken worden opgericht, 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 worden verleend.
3. Ter zake van de in het eerste en tweede lid vermelde verplichtingen kan de koper of zijn rechtsopvolger(s) geen enkele vergoeding vorderen.
4. Koper kan de gemeente niet aansprakelijk stellen voor schade door wie of in welke vorm dan ook die als gevolg van de (onderhouds-)werkzaamheden eventueel zijn ontstaan. Na het verrichten van deze werkzaamheden zal het verkochte weer zoveel mogelijk in de staat worden gebracht waarin het zich voor het uitvoeren van de werkzaamheden bevond.
5. Koper is verplicht al hetgeen dat is aangebracht ten behoeve van de openbare voorziening onaangeroerd in stand te houden.
6. Koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken welke de gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
7. Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade aan de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, die door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
8. Ter verzekering van de in dit artikel vermelde gedoogplicht verleent koper aan de gemeente c.q. aan door haar aan te wijzen derden, onherroepelijk volmacht tot het ten laste van het verkochte om niet vestigen van een daartoe meest geëigend recht, zoals een erfdienstbaarheid, opstalrecht of kwalitatief recht.
9. Op hetgeen in dit artikel is bepaald, is het gestelde in artikel 1.20 (Kwalitatieve verplichting) onverkort van toepassing.

### **Artikel 1.13 Hoofdelijkheid**

1. Indien in de koopovereenkomst meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als koper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

### **Artikel 1.14 Woonplaatskeuze**

1. Koper dient ervoor te zorgen dat zijn actuele woon- of vestigingsadres bij de gemeente bekend is.
2. Indien koper geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, wordt hij geacht met betrekking tot de verkoop woonplaats te kiezen ten kantore van de aangewezen notaris.



### **Artikel 1.15 Toepasselijk recht, forumkeuze, geschillenregeling**

1. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen in eerste aanleg worden voorgelegd aan de rechtbank Noord-Nederland. Voordat partijen hiertoe overgaan proberen zij eerst met elkaar tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing te komen.

### **Artikel 1.16 Algemene Termijnenwet**

1. Op de termijnen, vermeld in deze Algemene verkoopvoorwaarden, evenals op de in de koopovereenkomst opgenomen termijnen, is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

### **Artikel 1.17 Integriteitsclausule**

1. Op deze overeenkomst is de vigerende '*Beleidsregel Wet Bibob gemeente Meppel*' van toepassing. Door ondertekening van de koopovereenkomst verklaart koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel.
2. De gemeente kan de koopovereenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
  - a. Er sprake is van een ernstige of mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
  - b. Er sprake is van een ernstige of mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
  - c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat koper in relatie staat tot strafbare feiten;
  - d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
  - e. Koper heeft nagelaten de vragen die hem door gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden;
  - f. Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
3. De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden, hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
4. Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.



### **Artikel 1.18 Kettingbeding en derdenbeding**

1. Koper en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht en verbinden zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij vervreemding of bezwaring van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende artikelen in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,-) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als in lid 1 is bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in dit lid opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt gerechtigde(n) en, in verband daarmee, om het bepaalde in lid 2 van dit artikel in de akte van levering, vestiging van een beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruik- of genotsrecht woordelijk op te nemen. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

### **Artikel 1.19 Kwalitatieve verplichting**

1. De in de koopovereenkomst daartoe aangewezen artikelen rusten als kwalitatieve verplichting op de onroerende zaak en gaan van rechtswege over op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.
2. De in lid 1 bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 BW als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.



## Hoofdstuk 2 Bijzondere bepalingen voor bouwgrond

### Artikel 2.1 Geldigheid, toepassingsbereik

1. Dit hoofdstuk is in zijn geheel van toepassing op de koopovereenkomst die betrekking heeft op verkoop van een bouwterrein, tenzij in de koopovereenkomst nadrukkelijk anders staat vermeld. Indien sprake is van de verkoop van bouwterrein staat dat aangegeven in de aanhef van de koopovereenkomst, zulks onder vermelding van de aard van de toekomstige bebouwing.

### Artikel 2.2 Bouwrijpe staat

1. Het bouwterrein zal door de gemeente in bouwrijpe staat worden geleverd. Voor zover in de koopovereenkomst niet anders is bepaald, wordt onder "bouwrijpe staat" verstaan:
  - a. Ontdaan van opstallen en funderingen daarvan (met uitzondering van eventuele lichte puinresten), verhardingen, begroeiingen waaronder (stobben van) bomen en struiken, evenals andere bouwbelemmerende obstakels;
  - b. Vrij van kabels en leidingen, behoudens die kabels en leidingen, waarvan de ligging in het bouwterrein bij het aangaan van de koopovereenkomst aan partijen bekend is;
  - c. Geëgaliseerd en afgewerkt op een gemiddeld peil dat niet hoger ligt dan de kantverharding van de ontsluitingsweg en niet lager dan dertig centimeter daaronder, tenzij in de koopovereenkomst anders is aangegeven;
  - d. Ontsloten en bereikbaar voor materiaal en materieel vanaf de openbare weg;
  - e. Voorzien of uiterlijk vóór voltooiing van de bouw te voorzien van hoofdstelsels, ten aanzien waarvan het volgende nader wordt bepaald:
    - i. Riolering: de gemeente draagt zorg voor de aanleg van een rioleringsstelsel in het openbaar gebied met aansluitmogelijkheid ten behoeve van het op het bouwterrein te realiseren bouwplan.
    - ii. Afvoer van hemelwater: ten aanzien van de afvoer van hemelwater kan de gemeente bepalen dat hemelwater in de bodem dient te infiltreren dan wel moet worden geloosd op een infiltratievoorziening of door middel van een bovengrondse afvoer (gootje) op open water dan wel op een in- of langs de openbare weg aanwezige afvoervoorziening. Aansluiting op de riolering vindt plaats op aanvraag onder de bij de gemeente gebruikelijke condities en tegen de daarop van toepassing zijnde tarieven voor leges en aansluitkosten.
2. Ten aanzien van (overige) nuts- en communicatievoorzieningen geldt het volgende: met betrekking tot de door de nutsbedrijven uit te voeren werkzaamheden en tarieven, alsmede met betrekking tot het tijdstip waarop de door hen te leveren diensten beschikbaar zullen zijn, zijn de voorwaarden van toepassing zoals deze door de betreffende nutsbedrijven zijn of worden vastgesteld. De gemeente is geen partij in deze. De gemeente heeft enkel een coördinerende rol met betrekking tot de door de nutsbedrijven uit te voeren werkzaamheden voor de aanleg en realisatie van de hoofdstelsels. De gemeente is niet aansprakelijk voor de planning van de nutsbedrijven en eveneens niet aansprakelijk wanneer deze bedrijven de planning, de gebruikte materialen en/of het beoogd tracé eenzijdig besluiten te veranderen waardoor er financieel of anderszins nadeel ontstaat voor de koper. Koper is zelf verantwoordelijk



voor zijn/haar individuele aansluiting op het hoofdstelsel, daarin treedt gemeente niet op als coördinator. Hierin heeft de gemeente geen rol. De gemeente kan niet garanderen dat de onroerende zaak op het moment van levering is voorzien van hoofdstelsels ten aanzien van (overige) nuts- en communicatievoorzieningen.

3. Vanwege specifieke omstandigheden kan een andere, afwijkende definitie van bouwrijpe staat gelden dan als in lid 1 bepaald. In de koopovereenkomst zal dan beschreven worden wat in dat geval onder bouwrijpe staat wordt verstaan.

### **Artikel 2.3 Draagkracht en kwaliteit van de ondergrond**

1. Koper wordt geacht ermee bekend te zijn dat in het kader van het bouwrijp maken van het bouwterrein door of namens de gemeente werkzaamheden zijn uitgevoerd van verschillende aard, waaronder werkzaamheden in de sfeer van ontgraving, aanvulling en ophoging van de grond. Als gevolg van deze werkzaamheden kan er plaatselijk sprake zijn van een geroerde ondergrond die bij de toekomstige bebouwing van invloed kan zijn op de funderingsdiepte c.q. de wijze van fundering. Ook kan sprake zijn van lichte funderingsresten, gedempte putten en/of waterlopen en dergelijke, evenals van eigenschappen van de bodem, die verband houden met de natuurlijke gesteldheid daarvan en die voor de bebouwing van het terrein van betekenis kunnen zijn.
2. Gemeente is niet aansprakelijk voor mogelijk door koper of diens rechtsopvolger(s) te maken (meer)kosten, die verband houden met de draagkracht en de natuurlijke gesteldheid van de bodem, ofwel met de mogelijke, in het vorige artikellid genoemde gevolgen van de werkzaamheden die in het kader van het bouwrijp maken zijn uitgevoerd.
3. Onverlet het bepaalde in dit artikel, dient koper voor eigen rekening en risico een sonderingsonderzoek te laten verrichten teneinde kennis te verkrijgen van de draagkracht van de bodem van het verkochte. De gemeente staat niet in voor de draagkracht van de bodem van het verkochte.

### **Artikel 2.4 Ontbinding in geval van verontreiniging**

1. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de ingebruikneming van de grond, zou blijken van de aanwezigheid van (afval)stoffen als bedoeld in lid 2 en 3 van artikel 1.12 en wel van zodanige aard en in een zodanige hoeveelheid, dat van koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, het bouwterrein aanvaardt, heeft koper eenzijdig het recht de koopovereenkomst te ontbinden.
2. Van een besluit tot ontbinding als hiervoor in dit artikel bepaald, dient door koper binnen twee weken na kennisneming van de aanwezigheid van de (afval)stoffen in of op het bouwterrein, te rekenen vanaf de datum waarop koper het onderzoek heeft ontvangen, bij aangetekende brief aan de gemeente mededeling te worden gedaan, bij gebreke waarvan koper wordt geacht van zijn recht tot ontbinding afstand te hebben gedaan.

### **Artikel 2.5 Drainagestelsel**

1. Indien ter regeling van de grondwaterstand in de grond een door of vanwege de gemeente aangelegd drainagestelsel aanwezig is, is het de koper verboden dit stelsel te wijzigen, te verwijderen of uit te breiden. Bij overtreding van dit verbod is de als gevolg daarvan ontstane schade geheel voor rekening van de koper.



2. De koper is verplicht te gedogen dat het drainagestelsel wordt onderhouden op de wijze waarop de gemeente dat nodig acht.
3. Op hetgeen in dit artikel is bepaald, is het gestelde in artikel 1.20 (Kwalitatieve verplichting) onverkort van toepassing.

## Artikel 2.6 Bouwplicht

1. Koper is verplicht het bouwterrein te bebouwen met de bebouwing, zoals in de koopovereenkomst is vermeld.
2. Binnen één jaar na de datum van verlijden van de notariële akte zal koper een aanvang maken met de bouwwerkzaamheden met betrekking tot de realisatie van de op het bouwterrein te stichten bebouwing, welke bebouwing binnen twee jaar na de datum van verlijden van de notariële akte voltooid en gebruiksklaar dient te zijn. Deze termijnen kunnen op verzoek van koper door het College worden verlengd. Een verzoek tot verlenging dient schriftelijk en gemotiveerd aan het College te worden gedaan.
3. Zolang de in het lid 2 van dit artikel bedoelde bebouwing niet is voltooid, staat het de koper niet vrij om het bouwterrein zonder schriftelijke toestemming van het College in eigendom of economische eigendom aan derden over te dragen, met beperkte rechten te bezwaren, te verhuren, te verpachten of anderszins in gebruik te geven. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Eén van deze voorwaarden is dat het terrein niet mag worden verkocht tegen een hoger bedrag dan de som van: de koopsom, omzetbelasting, de wettelijke rente en de betaalde bouwkosten.
4. De toestemming zoals bedoeld in lid 3 van dit artikel wordt echter altijd verleend in geval koper een of meer natuurlijke perso(o)n(en) betreft en de toestemming gevraagd is vanwege:
  - a. overlijden van de koper en indien meerdere personen koper zijn bij het overlijden van één van hen;
  - b. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van een geregistreerd samenlevingsverband of een samenlevingscontract, gevolgd door feitelijke beëindiging van de samenwoning;
  - c. verhuizing waartoe koper wordt genoodzaakt vanwege zijn gezondheid of van die van één van zijn gezinsleden;
  - d. verandering van werkkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
5. Het bepaalde in lid 3 van dit artikel is niet van toepassing in geval het betreft de vestiging van het recht van hypotheek, een executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek of een verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek. De in lid 3 genoemde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van het bouwterrein geschiedt ter uitvoering van een tussen koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingskoopovereenkomst, waarbij koper zich tegenover diens wederpartij(en) heeft verplicht de in de koopovereenkomst met de gemeente genoemde bebouwing te realiseren (de zogenaamde ABC-levering).
6. Indien koper niet, dan wel niet tijdig, voldoet aan de in dit artikel opgenomen bouwplicht, is koper, onverminderd hetgeen hierna is bepaald in lid 8, aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd ter grootte van 10% van de koopsom. Bovendien is de gemeente in dat geval gerechtigd de koopovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden. Het bouwterrein wordt dan aan de gemeente



teruggeleverd met terugbetaling van de door koper aan de gemeente betaalde koopsom met omzetbelasting, waarop de hiervoor genoemde boete wordt ingehouden.

7. Indien de gemeente van deze ontbindingsmogelijkheid gebruik maakt, zal de gemeente ten minste een maand van tevoren daarvan mededeling doen middels aangetekende brief aan koper en de eventuele hypothecaire schuldeisers. Koper is verplicht om onvoorwaardelijk aan teruglevering aan de gemeente mee te werken en zal daartoe de notaris in de notariële akte inzake de oorspronkelijke verkoop door de gemeente aan koper reeds machtigen om in die situatie namens koper het verkochte terug te leveren aan de gemeente.
8. De kosten van of in verband met de teruglevering van het verkochte komen geheel voor rekening van koper.
9. Indien door koper op het bouwterrein ten tijde van de ontbinding van de koopovereenkomst werkzaamheden zijn uitgevoerd en/of bouwwerken/gebouwen zijn opgericht, is de gemeente gerechtigd van koper te verlangen dat al hetgeen op het bouwterrein is gerealiseerd, door koper voor zijn rekening wordt weggenomen en dat het bouwterrein in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht, dan wel om hetgeen op het bouwterrein is gerealiseerd in stand te houden. In het laatste geval is de gemeente voor de opstal aan koper de taxatiewaarde verschuldigd, welke door een onafhankelijke en erkende taxateur zal worden vastgesteld. De kosten van of in verband met de vaststelling van deze waarde komen geheel voor rekening van koper.
10. Indien aan het eind van de in lid 2 genoemde termijn van twee jaar, waarbinnen de bebouwing gereed dient te zijn, de bebouwing is begonnen en de bebouwing niet is voltooid, maar meer dan 50% (vijftig procent) van de geschatte bouwtijd is verlopen, verleent de gemeente uitstel van de bedoelde termijn voor de periode van de nog resterende geschatte bouwtijd. Indien de hiervoor genoemde verlengde termijn, waarbinnen de bebouwing gereed dient te zijn, wederom wordt overschreden, is koper aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom, onverminderd het recht van de gemeente om volledige nakoming van de bouwplicht te verlangen, dan wel om de overeenkomst te ontbinden. Het in lid 6 van dit artikel bepaalde is dan van overeenkomstige toepassing.
11. Eventueel als gevolg van de uitvoering van de bouw vrijkomende grond dient de koper zelf en op eigen kosten af te voeren.

## Artikel 2.7 Waterpartij

1. Indien de grond grenst aan gemeentegrond die geheel of gedeeltelijk uit een waterpartij bestaat, zijn voor wat die situatie betreft de volgende bepalingen van toepassing:
  - a. In het geval er, ter bescherming van de oever, een beschoeiing is aangebracht, draagt koper zorg voor het in goede staat van onderhoud blijven verkeren van die (mede aan de koper geleverde) walbeschoeiing. Een eventuele vervanging ervan mag niet leiden tot een verandering van de constructie en vormgeving, tenzij daartoe een keurontheffing is verkregen van het waterschap;
  - b. Voor het gebruik van bepaalde materialen voor beschoeiing of voor andere constructies die in aanraking komen met het oppervlaktewater kan een vergunning van het waterschap vereist zijn. Deze vergunning moet schriftelijk bij het waterschap worden aangevraagd (geadviseerd wordt vooraf contact op te nemen met het waterschap). De vergunning moet bij de aanvraag van de keurontheffing bij het waterschap worden toegevoegd;



- c. Bij niet nakomen van de onder b genoemde bepaling ten aanzien van het materiaalgebruik, kan het waterschap sancties ondernemen tegen de koper;
- d. Koper verbindt zich op de aan hem geleverde grond geen taludverzwarende omstandigheden te creëren of grond aan te brengen, en zich te onthouden van het (laten) aanbrengen van materialen (palen, steigers, etc.) aan de eventueel aanwezige walbeschoeiingen in de waterpartij;
- e. De koper is voor de gevolgen van het niet nakomen van de verplichtingen zoals vermeld onder letter a, b, c en d, aansprakelijk en vrijwaart het Waterschap dan wel de gemeente daarvoor;

Koper is ervan op de hoogte dat er regelmatig (enkele keren per jaar) op de waterpartij schouw kan worden uitgeoefend.

### **Artikel 2.8 Erfafscheiding bij woningbouw**

1. Koper is verplicht het verkochte behoorlijk af te scheiden en het vervolgens afgescheiden te houden van de aangrenzende, niet aan hem toebehorende percelen. Tussen het verkochte en het openbaar gebied dient een perceelafscheiding te worden geplaatst. Koper dient deze te onderhouden en eventueel te herstellen.
2. Het is niet toegestaan om een poort of een dergelijke opening in deze erfafscheiding aan te brengen om zo een achter- of zij-uitgang te creëren over openbaar gebied zonder toestemming van de gemeente.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 5:46 en 5:49 van het BW komen de kosten van het plaatsen, onderhouden, herstellen en vervangen van deze perceelafscheidingen geheel voor rekening van koper.

Als en voor zover koper (nog) niet heeft voldaan aan de in dit artikel genoemde verplichtingen, bij de juridische dan wel economische eigendomsoverdracht van (een gedeelte van) het verkochte, alsmede bij verlening c.q. vestiging daarop van een zakelijk recht, wordt dit artikel aangemerkt als kettingbeding.

### **Artikel 2.9 Aansluiting openbare riolering en (nuts)voorzieningen**

1. De koper is verplicht de ten behoeve van de bebouwing aan te leggen riolen, putten en dergelijke voor de afvoer van fecaliën, huishoud- en hemelwater onder de gebruikelijke gemeentelijke voorwaarden voor zijn rekening op de openbare riolering te doen aansluiten en daarop aangesloten te houden, en de betreffende aansluitingskosten aan de gemeente te vergoeden.
2. De bebouwing dient tevens te worden aangesloten op de overige openbare nutsvoorzieningen, die door de betreffende nutsbedrijven worden aangelegd. Koper dient de aansluitingen tijdig aan te vragen bij de gemeente (voor wat betreft de riolering) en de nutsbedrijven (voor wat betreft de overige openbare nutsvoorzieningen). Voor zover de aanleg van openbare nutsvoorzieningen plaats vindt in openbaar gebied, dient de aanvraag in overleg met de gemeente te geschieden.
3. Alle aansluitkosten, daaronder in ieder geval begrepen de kosten van aanleg en de kosten voor verleggen, verplaatsen en herstel komen voor rekening van koper.
4. Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de nodige erfdiensbaarheden en opstalrechten indien de gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.



## Artikel 2.10 Aanleg en instandhouding parkeerplaats

1. De koper is verplicht op de grond parkeergelegenheid te scheppen en in stand te houden, één en ander conform de normering vanuit het vigerende parkeerbeleid en bijbehorende parkeernormen van de gemeente Meppel.
2. Indien het plan van de bebouwing hiertoe aanleiding geeft, dan wel op andere wijze in de eigen parkeerbehoefte kan worden voorzien, kan het College van de verplichting in het eerste lid geheel of gedeeltelijk vrijstelling verlenen.
3. Indien de grond anders dan voor woningbouw in eigendom wordt overgedragen, is en blijft (bij eventuele toekomstige uitbreidingen van de bebouwde oppervlakte) koper verplicht op of onder het onbebouwd blijvende gedeelte van de grond, te voorzien in een aanvullende parkeerbehoefte (voor onder meer personeel en bezoekers) en de behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, een en ander conform de vigerende parkeernorm van de gemeente Meppel.
4. Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of instandhouden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper aan de gemeente een boete verschuldigd van € 250,00 per aan te leggen parkeerplaats en per dag, voor elke dag dat koper in gebreke is/blijft met de nakoming van de bedoelde verplichting, met een maximum van € 10.000,00 per aan te leggen parkeerplaats, onverminderd het recht van gemeente Meppel om nakoming dan wel herstel van de onttrokken parkeerplaats(en) te vorderen.
5. Op hetgeen in dit artikel is bepaald, is het gestelde in artikel 1.19 (Kettingbeding) onverkort van toepassing.

## Artikel 2.11 Bouwmaterialen

1. Koper is verplicht erop toe te zien dat er geen (resten van) bouwmaterialen, verpakkingen, afval en andere tijdens de bouw en toekomstige verbouw gebruikte zaken buiten de onroerende zaak het terecht komen. Het materiaal dat desondanks buiten de onroerende zaak terecht komt, moet Koper onmiddellijk opruimen.
2. Koper is verplicht tijdens de bouwwerkzaamheden bouwketen, bouw- en hulpmaterialen en uit de bouwput(ten) vrijkomende grond op eigen terrein te plaatsen en op te slaan, tenzij de Gemeente vooraf schriftelijke toestemming heeft gegeven voor plaatsing en/of opslag op grond van de Gemeente.
3. Als Koper in strijd handelt met het bepaalde in lid 1 en/of lid 2 van dit artikel, is Koper, na daartoe in gebreke te zijn gesteld waarbij hem een termijn voor nakoming is gegund van ten minste acht dagen, aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van duizend euro (€ 1.000,00) ineens en honderd euro (€ 100,00) voor elke dag of een gedeelte daarvan dat Koper in gebreke blijft, met een maximum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00).
4. Het hiervoor in dit artikel vermelde laat onverlet het recht van de Gemeente om:
  - a. Naast de hiervoor lid 3 genoemde boete, nakoming van de Koopovereenkomst te vorderen en/of:
  - b. in plaats van de lid 3 genoemde boete vergoeding te vorderen van de schade die zij door het tekortschieten c.q. de overtreding van Koper lijdt.



## **Hoofdstuk 3 Bijzondere bepalingen die van toepassing zijn indien en voor zover deze in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard**

### **Artikel 3.1 Geldigheid, toepassingsbereik**

Artikelen die deel uitmaken van dit hoofdstuk zijn enkel van toepassing wanneer en voor zover deze in de te sluiten (koop)overeenkomst expliciet van toepassing zijn verklaard.

### **Artikel 3.2 Waarborgsom**

1. De koper zal binnen vier weken na het besluit van Burgemeester en Wethouders tot verkoop, een waarborgsom voldoen van 10% (tien procent) van de koopsom, alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting. De waarborgsom dient volgens factuur te worden voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.
2. In plaats van het voldoen van een waarborgsom kan koper binnen 4 weken na het besluit van Burgemeester en Wethouders tot verkoop, een schriftelijke bankgarantie doen stellen voor een bedrag van 10% (tien procent) van de koopsom van de koopsom, alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is, voortduurt tot tenminste een maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling en de clausule bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.
3. Het in het lid 1 van dit artikel bedoelde bedrag zal bij het notarieel transport worden verrekend met de koopsom.
4. De in lid 2 van dit artikel bedoelde bankgarantie vervalt nadat de volledige koopsom is voldaan bij het notarieel transport.
5. De waarborgsom c.q. bankgarantie dient tot zekerheid voor de nakoming door koper van zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst.
6. In het geval van ontbinding als bedoeld in artikel 2.4 (Ontbinding in geval van verontreiniging) en 3.5 (Ontbindende voorwaarde van financiering) van deze algemene verkoopvoorwaarden, zal de waarborgsom, indien voldaan aan de gemeente, zonder rente worden terugbetaald. In het geval een bankgarantie is gesteld, vervalt de bankgarantie. Eventuele rente die de notaris over de waarborgsom vergoedt, komt de koper toe en eventuele negatieve rente die de notaris in rekening brengt komt ten laste van de koper.

### **Artikel 3.3 Voorkeursrecht van koop ten behoeve van de gemeente**

1. Ingeval koper voornemens is de grond te vervreemden, is hij verplicht de grond eerst schriftelijk aan de gemeente te koop aan te bieden.
2. De gemeente zal, indien zij van haar recht tot koop gebruik wenst te maken, hiervan binnen twee maanden na de verzending van de kennisgeving als bedoeld in lid 1, eveneens schriftelijk, aan koper mededeling doen.
3. De koopsom zal dan in onderling overleg worden vastgesteld.
4. Indien de gemeente niet binnen twee maanden na de verzending van de kennisgeving heeft kenbaar gemaakt dat zij van haar voorkeursrecht gebruik wenst te maken, is de koper vrij in de overdracht.



5. Heeft de gemeente op de voorgeschreven wijze kenbaar gemaakt van haar voorkeursrecht gebruik te willen maken, doch blijkt dat overeenstemming over de prijs niet binnen twee maanden wordt bereikt, dan zal door een door beide partijen aan te wijzen onafhankelijke taxateur, de verkoopwaarde van de grond worden vastgesteld, welke verkoopwaarde als prijs tussen partijen zal gelden. De kosten van de taxateur komen in dit geval voor rekening van beide partijen, ieder voor de helft.
6. Binnen een termijn van één maand nadat de vastgestelde verkoopwaarde aan partijen is meegedeeld, hebben zowel koper als de gemeente het recht het aanbod, respectievelijk de bereidverklaring tot koop, schriftelijk in te trekken. In geval het aanbod, respectievelijk de bereidverklaring tot koop wordt ingetrokken, zijn de kosten van de deskundigen voor rekening van de partij die tot intrekking overgaat.
7. In geval koper zijn aanbod tot verkoop heeft ingetrokken, zal hij niet bevoegd zijn tot vervreemding aan derden; bij een eventuele latere voorgenomen vervreemding geldt wederom het voorkeursrecht en zal dezelfde procedure dienen te worden gevolgd.
8. In geval de gemeente haar bereidverklaring heeft ingetrokken, zal koper gedurende zes maanden na de verzending van de schriftelijke kennisgeving daarvan vrij zijn in de overdracht, mits niet tegen een lagere prijs dan de door de taxateur vastgestelde verkoopwaarde.

### **Artikel 3.4 Opstalrecht voor kabels en leidingen**

1. Ten laste van een daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de grond en ten behoeve van de gemeente, wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om (nuts)voorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
2. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de grond geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag worden aangebracht, alsook dat geen ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diepgewortelde struiken mogen worden geplant, noch dat aan derden toestemming tot zulk een handeling mag worden verleend. Ter zake van dit opstalrecht is de gemeente geen vergoeding verschuldigd. De gemeente is gehouden om schade, die als gevolg van het in de bodem brengen of houden van kabels en leidingen ontstaat, te herstellen, dan wel te vergoeden.
3. De kosten van het vestigen van het in lid 1 aangegeven opstalrecht zijn voor rekening van de gemeente.

### **Artikel 3.5 Ontbindende voorwaarde financiering**

1. Koper heeft het recht om de koopovereenkomst te ontbinden indien de koper voor de financiering van het verkochte geen hypothecaire geldlening tot honderd procent van de koopsom heeft kunnen verkrijgen bij minimaal één erkende geldverstrekende financiële instelling, onder de condities, welke naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten zijn.
2. De koper verplicht zich in redelijkheid al het mogelijke te doen om de hypothecaire geldlening te verkrijgen.



3. De koper dient van de ontbinding van de koopovereenkomst binnen twee maanden na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst bij aangetekende brief aan het college mededeling te doen onder overlegging van schriftelijke bescheiden, waaruit blijkt dat tenminste één financiële instelling geweigerd heeft om de gevraagde financiering te verstrekken. In geval koper de bedoelde mededeling niet binnen de gestelde termijn van twee maanden heeft gedaan, vervalt dit recht om de koopovereenkomst te ontbinden.

### Artikel 3.6 Zelfbewoningsplicht

1. Het is koper gedurende vijf jaren, gerekend vanaf de datum dat voor het eerst een bewoner als bewoner in de Basisregistratie Personen is geregistreerd dan wel vanaf het moment van eerste feitelijke ingebruikname, verboden de woning in gebruik te geven aan (een) derde(n) onder welke titel dan ook. Koper is gehouden de woning gedurende de periode dat hij eigenaar is van de woning zelf te bewonen (eventueel uitsluitend tezamen met zijn gezinsleden).
2. Lid 1 is slechts van toepassing indien en voor zover de koopsom vrij op naam (V.O.N.) van de woning minder bedraagt dan het toepasselijke NHG-kostenmaximum op het moment van overdracht.
3. Het College kan koper ontheffen van de in lid 1 opgenomen zelfbewoningsplicht in – onder meer – de volgende gevallen:
  - a. ingebruikgeving van de woning aan een familielid in de eerste of tweede graad (eventueel met diens gezin) van koper of zijn/haar partner;
  - b. indien handhaving van het verbod c.q. het niet verlenen van de ontheffing zou leiden tot onredelijke en/of onbillijke gevolgen.
4. Het College kan voorwaarden verbinden aan een ontheffing als bedoeld in lid 2.
5. Bij overtreding van het in lid 1 opgenomen verbod verbeurt koper, na daartoe in gebreke te zijn gesteld met inachtneming van een termijn van dertig (30) dagen en wanneer deze ingebrekestelling niet heeft geleid tot beëindiging van de overtreding, een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro) ten behoeve van de gemeente Meppel.
6. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Meppel, die dit aanvaardt, om dit artikel bij vervreemding van de woning of een gedeelte daarvan bij wijze van kettingbeding aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende artikelen woordelijk op te nemen in de notariële akte van levering, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) ten behoeve van de gemeente Meppel.
7. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 5 is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente Meppel tot het bedingen bij wijze van derdenbeding, dat ook de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde zowel het bepaalde dit artikel, als de in lid 5 en in het onderhavige lid 6 van dit artikel opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n). Iedere opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Meppel het beding aan.
8. Het bepaalde uit lid 5 en 6 is niet langer van toepassing indien en zodra vijf jaren zijn verstreken nadat voor het eerst een bewoner als bewoner van de woning in de Basisregistratie Personen is geregistreerd, dan wel indien vijf jaren zijn verstreken na eerste feitelijke ingebruikname van de woning.



### Artikel 3.7 Anti-speculatiebeding

1. Koper moet, behalve bij verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW en executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW, gedurende een periode van drie jaren, gerekend vanaf de datum van de notariële akte waarbij hij onroerende zaak in eigendom verwerft, bij verkoop een gedeelte van de winst aan de gemeente afdragen en wel op basis van de volgende regels:

- binnen 1 jaar	- 90%
- tussen 1e en 2e jaar	- 75%
- tussen 2e en 3e jaar	- 50%
2. Verhuur of op andere wijze in gebruik geven van de te bouwen of gebouwde onroerend goed heeft ten aanzien van de in lid 1 vermelde periode van drie jaren een opschortende werking voor de duur van de termijn van verhuur of ingebruikgeving tot een maximum van zes jaren, gerekend vanaf de datum van de notariële akte waarbij het onroerend goed wordt verworven.

Onder de hiervoor in lid 1 bedoelde winst wordt verstaan het positieve verschil tussen de gerealiseerde verkoopprijs bij doorverkoop en de oorspronkelijke koopprijs zoals opgenomen in de notariële akte van levering.
3. Het College kan koper ontheffen van de in lid 1 opgenomen anti-speculatiebeding in – onder meer – de volgende gevallen:
  - a. verandering van werkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - b. overlijden van koper of diens echtgeno(o)te;
  - c. verhuizing waartoe genoodzaakt door de gezondheid van koper of één van zijn gezinsleden.
4. Het College kan voorwaarden verbinden aan het verlenen van een ontheffing, zoals bedoeld in lid 3.
5. Bij overtreding van het in lid 1 opgenomen anti-speculatiebeding verbeurt koper, na daartoe in gebreke te zijn gesteld met inachtneming van een termijn van dertig (30) dagen en wanneer deze ingebrekestelling niet heeft geleid tot beëindiging van de overtreding, een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro) ten behoeve van de gemeente Meppel, onverminderd de verplichting tot nakoming.
6. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Meppel, die dit aanvaardt, om dit artikel bij vervreemding van het onroerend goed of een gedeelte daarvan bij wijze van kettingbeding aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende artikelen woordelijk op te nemen in de notariële akte van levering, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) ten behoeve van de gemeente Meppel.
7. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 6 is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente Meppel tot het bedingen bij wijze van derdenbeding, dat ook de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde zowel het bepaalde dit artikel, als de in lid 6 en in het onderhavige lid 7 van dit artikel opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n). Iedere opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Meppel het beding aan.
8. Het bepaalde uit lid 6 en 7 is niet langer van toepassing indien en zodra in totaal zes jaren zijn verstreken nadat voor het eerst een bewoner als bewoner van de woning in



de Basisregistratie Personen is geregistreerd, dan wel indien zes jaren zijn verstreken na eerste feitelijke ingebruikname van de woning.

### **Artikel 3.8 Erfafscheiding bedrijventerrein**

De koper verplicht zich tegenover de gemeente het bedrijventerrein voor zijn rekening af te scheiden en afgescheiden te houden.

### **Artikel 3.9 Archeologische vondsten**

Koper zal alle voorwerpen die bij het graven in de onroerende zaak worden aangetroffen en waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is in de zin van de Erfgoedwet ofwel welke uit een oogpunt van natuurlijke historie, oudheid en/of geschiedkunde of uit andere soortgelijke hoofde waarden hebben, onverwijld aan de gemeente ter beschikking stellen met inachtneming van het ter zake bepaalde in de Erfgoedwet en met inachtneming van de bepalingen van het BW ten aanzien van de schadeloosstelling van de vinder.

### **Artikel 3.10 Nabetalingsclausule bij onbebouwde grond**

9. Indien koper binnen tien jaar na de datum van de ondertekening het verkochte mocht willen bebouwen, ongeacht of dit met of zonder vergunning gebeurt, is koper verplicht daarvoor aan de gemeente een meerprijs te betalen.
10. De onder lid 1 bedoelde meerprijs zal worden berekend over de gehele oppervlakte van de onroerende zaak, ongeacht of de bouw slechts betrekking heeft op een gedeelte daarvan.
11. De op grond van dit artikel door de koper verschuldigde meerprijs per m<sup>2</sup> is gelijk aan de prijs die de gemeente op dat moment volgens het grondprijnsbeleid in rekening brengt voor bouwgrond.
12. Koper is verplicht de overeenkomstig het voorgaande lid berekende meerprijs aan de gemeente te voldoen voordat met de bouw wordt gestart, op schriftelijke aanzegging van de gemeente binnen de daarbij gestelde termijn en overeenkomstig de daarbij aangegeven wijze. Bij niet c.q. niet-tijdige betaling is koper aan de gemeente een boete verschuldigd van € 100,00 per dag of gedeelte van een dag dat de koper in verzuim is de verschuldigde meerprijs te voldoen. Deze boete laat onverlet de verplichting voor koper om de meerprijs alsnog te voldoen.

### **Artikel 3.11 Splitsingsverbod woon-werkkavels**

1. Indien de onroerende zaak bestaat uit gedeelten met afzonderlijke of meerdere met elkaar verbonden gebruiksdoeleinden (bijvoorbeeld een gedeelte dat is bedoeld voor wonen en een gedeelte dat is bedoeld voor bedrijvigheid) mag de Koper de afzonderlijke gedeelten niet vervreemden, bezwaren of op welke manier dan ook in gebruik geven, zonder ook de andere gedeelten van de onroerende zaak aan dezelfde persoon op dezelfde wijze te vervreemden of op dezelfde wijze in gebruik te geven.
2. Bij overtreding van het in lid 1 van dit artikel genoemde verbod verbeurt Koper ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 25% van de koopsom met een minimum van € 100.000,00 euro (honderdduizend euro).



### Artikel 3.12 Regelingen van burendrecht

1. Voor alle woningen zullen erfdiensbaarheden en regelingen van burendrecht worden vastgelegd die zien op het feit dat koper een kavel in een blok respectievelijk ten behoeve van de bouw van een twee-onder-één-kap-woning heeft gekocht. Deze bepalingen zullen als volgt luiden (maar kunnen door de notaris nog op punten worden aangepast):

over en weer worden gevestigd tussen de woningen van een blok, respectievelijk worden gevestigd tussen de twee-onder-een-kap woning al zodanige erfdiensbaarheden - dat de feitelijke toestand waarin voormelde bouwpercelen na de afbouw van de daarop te stichten opstallen (inclusief het eventuele in het kader van de bouw vóórafgaand de oplevering uit te voeren meerwerk) zich ten opzichte van elkaar zullen bevinden, blijft gehandhaafd, welke erfdiensbaarheden als zakelijke rechten inhouden:

  - a. de erfdiensbaarheid van afvoer van hemel- en gootwater, inhoudende de verplichting voor het dienend erf om het overlopende water via de volgens het definitieve bouwplan aangebrachte daken, goten, leidingen en putten te ontvangen;  
komende het onderhoud van deze leidingen, voor zover gemeenschappelijk in gebruik, voor gezamenlijke rekening van de eigenaren van de erven, die daarvan gebruik maken.
  - b. de erfdiensbaarheid van afvoer van huishoudwater en fecaliën, inhoudende de verplichting voor het dienend erf om te dulden dat huishoudwater en fecaliën via volgens het definitieve bouwplan aangebrachte werken als leidingen en putten worden afgevoerd naar de daartoe bestemde openbare rioleringen;  
komende het onderhoud van deze leidingen, voor zover gemeenschappelijk in gebruik, voor gezamenlijke rekening van de eigenaren van de erven, die daarvan gebruik maken.
  - c. de erfdiensbaarheid tot het hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van gemene muren, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf tot het dulden van zodanige muren met bepaling dat de kosten van onderhoud en vernieuwing van één en ander voor rekening zijn van de betrokken eigenaars, ieder voor een gelijk deel;
  - d. de erfdiensbaarheid bestaande uit het recht van inbalking, inankering en overbouw, voor zover één en ander voortvloeit uit het bestek van de volgens het definitieve bouwplan en het eventueel vóór de oplevering overeen te komen meerwerk, te bouwen woningen;
  - e. de erfdiensbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om de voortuin en de eventuele zijtuin, voor zover grenzende aan de openbare straat, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplanting te hebben dat hiervoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de conform het huidige bouwplan en het eventueel vóór de oplevering overeen te komen meerwerk, op het heersend erf te bouwen woning wordt belemmerd.
  - f. en voorts alle overige zodanige erfdiensbaarheden als noodzakelijk zijn om de feitelijke situatie voortvloeiend uit de toestand waarin het verkochte en de vorenbedoelde overige bouwkavels en de daarop te bouwen opstallen zich na de voltooiing van de thans bestaande bouwplannen en het eventueel vóór de oplevering overeen te komen meerwerk, ten opzichte van elkaar bevinden te



handhaven respectievelijk eventuele strijdigheden met het burendrecht te legaliseren, speciaal wat betreft het dulden van het in het kader van het eventueel vóór de oplevering overeen te komen meerwerk, uitbreiden van de opstallen op het heersend erf, en wel: de erfdienstbaarheid van uitbouw en overbouw, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf tot het dulden van zodanige voorzieningen boven het dienend erf, met de bepaling dat de kosten van onderhoud en vernieuwing van één en ander voor rekening zijn van de eigenaar van het heersend erf.

Deze erfdienstbaarheid kan tevens inhouden:

- I. De verplichting van de eigenaar van het dienend erf om, eventueel in het kader van meerwerk, bij oplevering uitbouw van de begane grondverdieping door de eigenaar van het heersend erf te dulden;
- II. De verplichting van de eigenaar van het dienend erf om eventuele overbouw op het dienend erf te dulden van de buitenspouwmuur die de begrenzing van de onder a gemeld uitbouw met het dienend erf vormt tot een breedte van vijftwintig centimeter;
- III. Het dulden van inbalking, inankering, over- en onderbouw, enzovoorts.

Hieronder wordt evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen. De muren, pergola's en verdere erfafscheidingen zoals deze de aan de diverse eigenaren toebehorende eigendommen zullen afscheiden, zullen tussen de belendende eigenaars mandelig (gemeenschappelijk) in eigendom en onderhoud zijn.

Tevens moet de koper gedogen dat (een) derde(n) zich op het verkochte bevindt/bevinden om ten behoeve van de op de naastgelegen kavel(s) te stichten opstallen werkzaamheden te verrichten.