

TECHNOLOGY BASE **BEYOND THE IMPOSSIBLE**

Algemene verkoopvoorwaarden 2018

van de Gemeenschappelijke regeling Technology Base

*Vastgesteld door het Algemeen Bestuur
op 20 september 2013, gewijzigd in verband met naamswijziging per april 2018*

Inhoud

Inleiding

Hoofdstuk 1

Artikelen die van kracht zijn bij iedere verkoop

- Artikel 1.1 Geldigheid
- Artikel 1.2 Definities
- Artikel 1.3 Datum totstandkoming koopovereenkomst
- Artikel 1.4 Overdracht en aanvaarding
- Artikel 1.5 Betaling koopprijs, lasten en rente
- Artikel 1.6 Nakoming verplichting tot medewerking aan verlijden notariële akte
- Artikel 1.7 Tekening
- Artikel 1.8 Juridische levering en staat waarin de overdracht plaatsvindt
- Artikel 1.9 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen
- Artikel 1.10 Over- en ondermaat
- Artikel 1.11 Lasten en belastingen
- Artikel 1.12 Boetebepaling
- Artikel 1.13 Faillissement en beslag
- Artikel 1.14 Hoofdelijkheid
- Artikel 1.15 Overdracht van rechten
- Artikel 1.16 Woonplaatskeuze
- Artikel 1.17 Toepasselijk recht; geschillenregeling
- Artikel 1.18 Algemene Termijnenwet

Hoofdstuk 2

Artikelen die van kracht zijn bij de verkoop van bouwterrein

- Artikel 2.1 Geldigheid
- Artikel 2.2 Uitzetten kavelgrenzen bij aanvang bouw
- Artikel 2.3 Bouwrijpe staat
- Artikel 2.4 Draagkracht en kwaliteit van de ondergrond
- Artikel 2.5 Milieukundig onderzoek, geschiktheidsverklaring
- Artikel 2.6 Ontbinding in geval van verontreiniging
- Artikel 2.7 Bebouwingsverplichting

Hoofdstuk 3

Artikelen die van kracht zijn indien en voor zover zij in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard

- Artikel 3.1 Geldigheid
- Artikel 3.2 Bedenktijd voor koper
- Artikel 3.3 Voorkeursrecht van koop ten behoeve van Technology Base
- Artikel 3.4 A.B.C.-levering
- Artikel 3.5 Betaling waarborgsom
- Artikel 3.6 Opstalrecht voor kabels en leidingen
- Artikel 3.7 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen
- Artikel 3.8 Bouwverbod
- Artikel 3.9 Ontbindende voorwaarde bouwvergunning
- Artikel 3.10 Ontbindende voorwaarde financiering
- Artikel 3.11 Verplichting tot zelfbewoning en verbod op doorverkoop
- Artikel 3.12 Aanleg en instandhouding parkeerplaats
- Artikel 3.13 Verbod tot verkoop aan de consument
- Artikel 3.14 Kettingbeding
- Artikel 3.15 Kwalitatieve verplichting

Inleiding

Onderstaand treft u de Algemene verkoopvoorwaarden voor grond van Technology Base aan. Deze Algemene verkoopvoorwaarden zijn door het Algemeen Bestuur van Area Development Twente (ADT) vastgesteld op 20 september 2013. Op 9 februari 2018 heeft het Algemeen Bestuur besloten om over te gaan tot naamswijziging. ADT heet vanaf april 2018: Technology Base. In deze versie is -ter uitvoering van het besluit van het Algemeen Bestuur tot naamswijziging- alleen de naam Technology Base als wijziging doorgevoerd. Voor het overige is de inhoud hetzelfde gebleven.

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op elke overeenkomst die u met de TB sluit en waarbij TB aan u een onroerende zaak verkoopt.

In de meeste gevallen zal het gaan om de verkoop van een perceel bouwterrein voor de bouw van een woning of een bedrijfspand. Maar het kan bijvoorbeeld ook gaan om een bouwterrein met een andere bestemming, een groenstrook of een bestaand pand.

Het is voor u van belang dat u, vóórdát u de koopovereenkomst ondertekent, nagaat of u ook met deze algemene voorwaarden instemt.

In de meeste gevallen zijn in de koopovereenkomst, naast de van toepassing zijnde algemene voorwaarden, ook bijzondere verkoopvoorwaarden opgenomen. Ook kan het zo zijn dat in de overeenkomst één of meer artikelen uit de algemene voorwaarden worden uitgezonderd.

Het is dan ook van belang dat u zowel de overeenkomst als de van toepassing zijnde algemene voorwaarden vooraf goed leest en dat u de in de overeenkomst opgenomen zogenaamde “kernbedingen” goed doorneemt. Bij deze kernbedingen gaat het om de gegevens van de bij de overeenkomst betrokken partijen, de beschrijving van het verkochte, de bestemming daarvan en de koopprijs.

Hoofdstuk 1 van de Algemene verkoopvoorwaarden is bij iedere verkoop van toepassing.

Hoofdstuk 2 heeft betrekking op de verkoop van bouwterrein en is in de meeste gevallen dus eveneens van toepassing.

Daarnaast kunnen in de overeenkomst artikelen uit Hoofdstuk 3 van toepassing zijn verklaard.

Het document dat u bij de verkoop van een onroerende zaak van TB ontvangt zal in de meeste gevallen de gebruikelijke vorm van een overeenkomst hebben.

Het kan echter ook de vorm hebben van een ontwerpbesluit, met een daarbij behorende verklaring die u dient te ondertekenen. In beide gevallen gaat u door ondertekening een koopovereenkomst aan.

Nadat u de koopovereenkomst dan wel de verklaring bij het ontwerpbesluit heeft ondertekend zal het Algemeen Bestuur van TB of degene die namens het bestuur bevoegd is een besluit nemen over het aangaan van de overeenkomst.

Pas nadat dit besluit is genomen en de overeenkomst dan wel het besluit door TB is ondertekend - en niet eerder - komt de koopovereenkomst tot stand.

Na het tot stand komen van de overeenkomst stuurt TB deze naar de notaris van uw keuze, met het verzoek om de notariële akte van levering op te maken. De notariële akte dient te worden ondertekend en de koopprijs dient te zijn betaald binnen een termijn van zes weken nadat de overeenkomst tot stand is gekomen. Nadat u de notariële akte heeft ondertekend, de koopprijs heeft betaald en de notariële akte is ingeschreven in de openbare registers bij het kadaster, wordt u eigenaar van de onroerende zaak.

Hoofdstuk 1 Artikelen die van kracht zijn bij iedere verkoop

ARTIKEL 1.1 Geldigheid

- a. De in hoofdstuk 1 van deze Algemene verkoopvoorwaarden vermelde artikelen zijn van kracht bij iedere koopovereenkomst, waarbij door de TB aan de koper(s) één of meerdere onroerende zaken worden verkocht en waarin deze Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn verklaard. Zij vormen met deze koopovereenkomst een onverbrekelijk geheel, tenzij in de koopovereenkomst nadrukkelijk anders staat vermeld.
- b. Naast de artikelen uit hoofdstuk 1 van de deze Algemene verkoopvoorwaarden en eventuele andere hoofdstukken daarvan, voor zover die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, kunnen in de koopovereenkomst bijzondere verkoopvoorwaarden worden opgenomen. Deze bijzondere verkoopvoorwaarden zijn woordelijk in de koopovereenkomst opgenomen. Indien en voor zover deze bijzondere verkoopvoorwaarden strijdig zijn met één of meer artikelen van de Algemene verkoopvoorwaarden, dan prevaleren deze bijzondere verkoopvoorwaarden boven de Algemene verkoopvoorwaarden.
- c. Deze Algemene verkoopvoorwaarden gelden uitsluitend bij overeenkomsten tot verkoop van onroerende zaken. De voorwaarden gelden niet bij uitgifte in erfpacht of bij andere wijzen van vervreemding of bezwaring van onroerende zaken, behoudens in die gevallen waarin de toepasselijkheid uitdrukkelijk is bedongen.

ARTIKEL 1.2 Definities

In deze Algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

<i>Aflevering:</i>	Feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak door TB aan koper;
<i>Algemene verkoopvoorwaarden:</i>	Deze verkoopvoorwaarden van TB die bestemd zijn om van toepassing te worden verklaard op koopovereenkomsten, waarbij onroerende zaken worden verkocht en die kunnen worden aangehaald onder de titel: “Algemene verkoopvoorwaarden 2018”;
<i>Bijzondere verkoopvoorwaarden:</i>	De naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene verkoopvoorwaarden overeen te komen bepalingen die als zodanig in de koopovereenkomst en in de notariële akte van levering worden opgenomen;
<i>Bouwterrein:</i>	Een perceel grond dat bestemd is om te worden bebouwd;
<i>Gemeenschappelijke regeling:</i>	de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeenschappelijke regeling Technology Base
<i>Algemeen Bestuur:</i>	Het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke regeling;
<i>TB:</i>	de Gemeenschappelijke regeling Technology Base;
<i>Ingebruikneming:</i>	Het moment waarop koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken of er feitelijk werkzaamheden in of op uit te voeren, daarop voorwerpen te plaatsen of daaromheen een afrastering te plaatsen. Het (doen) uitvoeren van onderzoeksactiviteiten, zoals sonderingsonderzoek of milieukundig bodemonderzoek geldt niet als ingebruikneming;

<i>Koopovereenkomst:</i>	De op schrift gestelde, door partijen ondertekende overeenkomst betreffende koop en verkoop van een of meer onroerende zaken waarop deze Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn;
<i>Koopprijs:</i>	De door koper aan TB verschuldigde vergoeding in geld ter zake van de verkoop en levering van de onroerende zaak, exclusief door de koper verschuldigde rechten, lasten, belastingen, kosten van de notaris en rente;
<i>Koper:</i>	De natuurlijke perso(o)n(en) en/of rechtsperso(o)n(en), genoemd in de aanhef van de koopovereenkomst, die koper is of zijn van de onroerende zaak;
<i>Notariële akte:</i>	De voor overdracht vereiste akte van levering;
<i>Notaris:</i>	De Notaris die in opdracht van koper en/of TB de notariële werkzaamheden verricht;
<i>Onroerende zaak:</i>	Het perceel (de percelen) grond, al dan niet met opstal(len), dat (die) onderwerp is (zijn) van de koopovereenkomst, waarop deze Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn verklaard;
<i>Overdracht:</i>	Juridische eigendomsoverdracht door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers;
<i>Partijen:</i>	De partijen die de koopovereenkomst aangaan, zijnde TB en koper;
<i>Vervreemden:</i>	Juridische of economische eigendomsovergang, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur of pacht;
<i>Wettelijke rente:</i>	De rente zoals bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek dan wel, indien de koper een of meer natuurlijke personen betreft die handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf of een rechtspersoon (waaronder overheidsinstanties) de rente zoals bedoeld in artikel 6:119a van het Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL 1.3 Datum totstandkoming koopovereenkomst

- a. De koopovereenkomst komt tot stand en verkrijgt rechtskracht op de datum waarop deze door koper(s) en TB is getekend.
- b. In afwijking van het gestelde in het vorige artikellid verkrijgt de koopovereenkomst, in geval deze blijkt vermelding in de koopovereenkomst door TB wordt aangegaan onder het voorbehoud van goedkeuring door het bestuur eerst rechtskracht op de datum waarop door het bestuur een besluit wordt genomen tot het aangaan van de koopovereenkomst (datum bestuursbesluit). Van de datum van het bestuursbesluit wordt koper door TB schriftelijk in kennis gesteld.

ARTIKEL 1.4 Overdracht en aanvaarding

- a. De Notariële akte van levering dient te worden verleden binnen een termijn van zes weken na de datum, waarop de koopovereenkomst rechtskracht heeft verkregen, tenzij partijen blijkt nadrukkelijke vermelding in de overeenkomst een andere termijn zijn overeengekomen. Indien het verlijden van de notariële akte niet binnen deze termijn van zes weken plaats vindt is artikel 1.6 juncto artikel 1.12 van toepassing. Verlenging van de termijn van zes weken dan wel de nader door partijen overeengekomen termijn is slechts mogelijk met schriftelijke toestemming van TB. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Een eventuele verlenging van de termijn waarbinnen de akte van levering dient te worden verleden, schort de termijn van 6 weken, waarbinnen de koopprijs dient te worden betaald,

niet op tenzij hiervoor door TB eveneens schriftelijke toestemming is verleend.

- b. De keuze van de notaris ligt bij koper. 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 TB aan te wijzen notaris om de werkzaamheden te verrichten ter realisatie van de overdracht van de onroerende zaak.
- c. Tenzij in de koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen, wordt de onroerende zaak aan koper afgeleverd en wordt deze door koper aanvaard zodra de koopprijs, vermeerderd met de verschuldigde lasten en belastingen als bedoeld in artikel 1.11, door koper is betaald en de notariële akte van levering is verleden.
- d. Tenzij in de koopovereenkomst nadrukkelijk anders is bepaald is de onroerende zaak vanaf de datum van het verlijden van de notariële akte voor rekening en risico van koper.

ARTIKEL 1.5 Betaling koopprijs, lasten en rente

- a. De koopprijs, vermeerderd met de in artikel 1.11 genoemde lasten en belastingen, dient te zijn voldaan binnen een termijn van zes weken na de datum waarop de koopovereenkomst rechtskracht heeft verkregen, tenzij partijen blijkens nadrukkelijke vermelding in de overeenkomst een andere termijn zijn overeengekomen. Verlenging van de termijn van zes weken dan wel de nader door partijen overeengekomen termijn is slechts mogelijk met schriftelijke toestemming van TB. Voldoening van de koopprijs zal in ieder geval niet later plaatsvinden dan voorafgaande aan het ondertekenen van de notariële akte van levering.
- b. Indien betaling van de koopprijs inclusief door koper verschuldigde lasten en belastingen niet heeft plaatsgevonden vóór afloop van de in het vorige lid genoemde termijn van zes weken, dan wel de nader door partijen overeengekomen of met schriftelijke toestemming van TB verlengde termijn van betaling, is koper van rechtswege in verzuim. Koper is in dat geval de wettelijke rente verschuldigd over de niet betaalde koopprijs vanaf de datum van aanvang van het verzuim tot aan de dag van algehele betaling, één en ander onverminderd het bepaalde in artikel 1.6 juncto art. 1.12 van deze Algemene verkoopvoorwaarden.
- c. Voldoening van de koopprijs, inclusief door koper verschuldigde lasten en belastingen, dient plaats te vinden middels storting op de kwaliteitsrekening van de notaris.

ARTIKEL 1.6 Nakoming verplichting tot medewerking aan verlijden notariële akte

Indien koper na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn in gebreke blijft met de nakoming van zijn verplichting tot het verlenen van medewerking aan het verlijden van de Notariële akte ingevolge artikel 1.4, verbeurt koper ten gunste van TB een onmiddellijk opeisbare boete als bedoeld in artikel 1.12, lid a., onverminderd het recht van TB op vergoeding van wettelijke rente en onverminderd het recht van TB om nakoming en/of schadevergoeding te verlangen.

ARTIKEL 1.7 Tekening

Van elke koopovereenkomst maakt een tekening deel uit, waarop de onroerende zaak staat aangegeven. Als de onroerende zaak bestaat uit één of meer gedeeltelijke kadastrale percelen, dan wordt deze tekening met een datum en nummer aangeduid.

ARTIKEL 1.8 Juridische levering en staat waarin de overdracht plaatsvindt

- a. De onroerende zaak wordt aan koper afgeleverd in de toestand, waarin deze zich bevindt op de datum van overdracht of, indien die datum eerder valt, de datum van ingebruikneming.
- b. De onroerende zaak wordt geleverd vrij van bijzondere lasten of beperkingen, waaronder dienende

erfdienstbaarheden, voor zover die niet in de koopovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening van de koopovereenkomst door de koper uitdrukkelijk worden aanvaard. De onroerende zaak zal voorts worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken waaronder heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, maar vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten alsmede vrij van pandrechten, beslagen, hypotheeken en inschrijvingen daarvan, tenzij in de koopovereenkomst anders is vermeld.

- c. TB staat er voor in dat zij bevoegd is tot de levering van de eigendom van de onroerende zaak.
- d. Voor zover hiervoor niet anders bepaald staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het registergoed die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door TB ter kennis van koper behoort te worden gebracht.
- e. Koper aanvaardt uitdrukkelijk:
 - 1. dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van koper behoren en voor zover deze aan TB thans niet bekend zijn, voor risico van koper komen;
 - 2. 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 1.9 Perceelsomschrijving, uitmeting, terreingrenzen

- a. Indien de onroerende zaak een bouwterrein is, dan wel bestaat uit één of meer gedeeltelijke kadastrale percelen, zullen de grenzen van de onroerende zaak vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming daarvan door TB 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.
- b. Het risico van de instandhouding van de uitgezette markeringen 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.

ARTIKEL 1.10 Over- en ondermaat

- a. Enig verschil tussen de grootte van de onroerende zaak, 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 5 % bedraagt van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte en het te verrekenen bedrag groter is dan € 500,--, exclusief de door koper verschuldigde lasten. 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.
- b. Verrekening op grond van het gestelde in het vorige artikellid kan zowel door koper als door TB gevorderd worden. Indien een der partijen hiertoe over wenst te gaan zal deze partij binnen twaalf weken na de datum van verzending van de schriftelijke kennisgeving door het Kadaster van de resultaten van de kadastrale inmeting bij aangetekende brief aan de wederpartij bekend maken dat hij tot verrekening wenst over te gaan op basis van de bedoelde meetresultaten en de in de koopovereenkomst aangegeven koopprijs per vierkante meter.
- c. Het recht om een verrekeningsvordering aanhangig te maken vervalt twaalf weken na de datum van verzending van de schriftelijke kennisgeving door het Kadaster aan partijen van de resultaten van de inmeting.

ARTIKEL 1.11 Lasten en belastingen

- a. 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 opmeting, alsmede de wettelijk verschuldigde omzetbelasting over de koopprijs en de hiervoor genoemde kosten en rechten, zijn voor rekening van koper.
- b. Alle lasten en belastingen, die van de onroerende zaak worden geheven, komen voor rekening van koper met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van de koopovereenkomst, tenzij in de koopovereenkomst anders is bepaald.

ARTIKEL 1.12 Boetebepaling

- a. Bij toerekenbare tekortkoming aan de zijde van koper ten aanzien van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst met de daarop van toepassing zijnde Algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden, verbeurt koper, na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van TB een onmiddellijk opeisbare boete van € 1.000,-, te vermeerderen met 0,33 % van de koopprijs voor iedere dag dat koper in gebreke is, onverminderd het recht van TB om nakoming en/of schadevergoeding te verlangen.
- b. Hetgeen in het vorige artikellid is bepaald is niet van toepassing, indien en voor zover ten aanzien van de niet-nakoming van enige verplichting in de koopovereenkomst, een afzonderlijke boeteregeling is opgenomen, in welk geval die afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.

ARTIKEL 1.13 Faillissement en beslag

- a. Indien vóór de datum van het verlijden van de notariële akte van levering
 - * koper in staat van faillissement wordt verklaard, of
 - * aan koper surseance van betaling is verleend, of
 - * op koper de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen definitief van toepassing is geworden, of
 - * op kopers roerende en/of onroerende zaken executoriaal beslag is gelegd,is TB bevoegd de koopovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. TB zal van deze ontbinding onverwijld bij aangetekende brief aan koper mededeling doen.
- b. In geval van ontbinding van de koopovereenkomst door TB als bedoeld in het vorige artikellid, zal de koopprijs, voor zover deze al door koper aan TB is voldaan, door TB aan koper worden gerestitueerd, één en ander met verrekening van alle bedragen, die koper ingevolge de koopovereenkomst aan TB verschuldigd is.

ARTIKEL 1.14 Hoofdelijkheid

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 1.15 Overdracht van rechten

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit deze koopovereenkomst en/of eventuele met deze koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

ARTIKEL 1.16 Woonplaatskeuze

- a. Koper dient er voor te zorgen dat zijn actuele woon- of vestigingsadres bij TB bekend is.
- b. 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 1.17 Toepasselijk recht; geschillenregeling

- a. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- b. 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 worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Almelo, tenzij partijen schriftelijk ter zake de beslechting van enig geschil arbitrage zijn overeengekomen.

ARTIKEL 1.18 Algemene Termijnenwet

Op de termijnen, vermeld in deze Algemene verkoopvoorwaarden, alsmede op de in de koopovereenkomst overigens opgenomen termijnen, is de Algemene Termijnenwet van overeenkomstige toepassing.

HOOFDSTUK 2 Bepalingen die van kracht zijn bij de verkoop van bouwterrein

ARTIKEL 2.1 Geldigheid

Hoofdstuk 2 van deze Algemene verkoopvoorwaarden is in zijn geheel van toepassing op de koopovereenkomst die betrekking heeft op 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 Uitzetten kavelgrenzen bij aanvang bouw

In afwijking van het gestelde in artikel 1.9 inzake perceelsomschrijving, uitmeting en terreingrenzen, geldt dat het uitzetten van het bouwterrein vanwege TB zal plaatsvinden bij de aanvang van de bouw, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen en in de koopovereenkomst vermeld. Met het oog op de juiste plaatsing van de toekomstige bebouwing binnen de perceelgrenzen van het bouwterrein zal koper vóór aanvang van de bouw tijdig overleg plegen met de gemeentelijke ambtenaar, die ter plaatse het bouwtoezicht uitoefent. Koper is gehouden bij het uitzetten van de op het bouwterrein te realiseren bebouwing de aanwijzingen van de ambtenaar, die met het uitzetten belast is, op te volgen.

ARTIKEL 2.3 Bouwrijpe staat

Het bouwterrein zal door TB in bouwrijpe staat worden geleverd. Voor zover in de koopovereenkomst niet anders is bepaald, wordt door partijen onder “bouwrijpe staat” verstaan:

- ontdaan van opstallen en funderingen daarvan (met uitzondering van eventuele lichte puinresten), verhardingen, begroeiingen waaronder (stobben van) bomen en struiken, alsmede andere bouw belemmerende obstakels;
- 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;
- geëgaliseerd en afgewerkt op een gemiddeld peil dat niet hoger ligt dan het gemiddelde peil van de kruin van de ontsluitingsweg en niet lager dan 20 cm daaronder, tenzij in de koopovereenkomst anders is aangegeven;
- ontsloten en bereikbaar voor materiaal en materieel vanaf de openbare weg;
- voorzien of uiterlijk vóór voltooiing van de bouw te voorzien van hoofdstelsels van openbare nuts- en communicatievoorzieningen, ten aanzien waarvan het volgende nader wordt bepaald:
riolering: TB draagt zorg voor de aanleg van een rioleringsstelsel in het toekomstige openbaar gebied met aansluitmogelijkheid ten behoeve van het op het bouwterrein te realiseren bouwplan. Ten aanzien van de afvoer van hemelwater kan de gemeente Enschede 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 gemeente Enschede gebruikelijke condities en tegen de daarop van toepassing zijnde tarieven voor leges en aansluitkosten;
(overige) nuts- en communicatievoorzieningen: TB treedt voor zover gebruikelijk op als coördinator met betrekking tot de door de verschillende nutsbedrijven uit te voeren werkzaamheden. 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.

Artikel 2.4 Draagkracht en kwaliteit van de ondergrond

- a. Koper wordt geacht ermee bekend te zijn dat in het kader van het bouwrijp maken van het bouwterrein door of namens TB 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, alsmede 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.
- b. Onverminderd het bepaalde in artikel 2.3 is TB niet aansprakelijk voor mogelijk door koper of diens rechtsoptvolger(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.

ARTIKEL 2.5 Milieukundig onderzoek, geschiktheidsverklaring

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare (afval)stoffen in de bodem van het bouwterrein is bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapportage, die in de koopovereenkomst is vermeld. Aan koper wordt op eerste verzoek inzage in deze rapportage verleend. Het bouwterrein wordt geacht geschikt te zijn voor het realiseren van de in de koopovereenkomst genoemde bebouwing en voor het gebruik dat, gelet op die bebouwing, van het bouwterrein wordt gemaakt.
- b. Onder afvalstoffen als bedoeld in het vorige artikellid wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, voor zover zich daarin niet in onaanvaardbare mate (afval)stoffen bevinden. Evenmin wordt daaronder verstaan stobben van bomen of struiken. De aanwezigheid van de draagkracht van de bodem beïnvloedende omstandigheden vormt geen grond voor ontbinding, als bedoeld in art. 2.6.

ARTIKEL 2.6 Ontbinding in geval van verontreiniging

Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, zou blijken van de aanwezigheid van (afval)stoffen als bedoeld in artikel 2.5 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. Van een besluit tot ontbinding als hiervoor in dit artikellid bepaald, dient door koper binnen twee weken na kennisneming van de aanwezigheid van de (afval)stoffen in of op het bouwterrein bij aangetekende brief aan TB mededeling te worden gedaan, bij gebreke waarvan koper wordt geacht van zijn recht tot ontbinding te hebben afgezien.

ARTIKEL 2.7 Bebouwingsverplichting

- a. Koper is verplicht het bouwterrein te bebouwen met de bebouwing, die in de koopovereenkomst is vermeld.
- b. Binnen één jaar na datum van de ondertekening van de koopovereenkomst 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 datum van ondertekening van de koopovereenkomst voltooid en gebruiksklaar dient te zijn. Deze termijnen kunnen op verzoek van koper door TB worden verlengd. Een verzoek tot verlenging dient schriftelijk en gemotiveerd aan TB te worden gedaan.
- c. Zolang de in het vorige artikellid genoemde bebouwing niet is voltooid, staat het koper niet vrij om het bouwterrein zonder schriftelijke toestemming van TB in eigendom of economische eigendom aan derden over te dragen, in erfpacht uit te geven, met beperkte rechten te bezwaren, te verhuren, te verpachten of anderszins in gebruik te geven. Aan de bedoelde toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. De toestemming wordt echter steeds verleend in geval koper een of meer natuurlijke perso(o)n(en) betreft en de

toestemming gevraagd is vanwege:

1. overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
2. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van een geregistreerd samenlevingsverband;
3. verhuizing waartoe koper wordt genoodzaakt vanwege zijn gezondheid of die van één van zijn gezinsleden;
4. verandering van werkkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.

Het bepaalde in het onderhavige artikellid 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 art. 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.

- d. De in lid c. 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 TB genoemde bebouwing te realiseren.
- e. In geval koper in gebreke is met de nakoming van zijn bebouwingsverplichting als hiervoor bedoeld in lid a. en/of de in lid b. bedoelde termijnen overschrijdt –i.c. met de bebouwing is geen aanvang gemaakt binnen de in dat artikellid bepaalde (al dan niet verlengde) termijn, dan wel de bebouwing is niet binnen de in genoemd artikellid opgenomen (al dan niet verlengde) termijn voltooid - is koper, onverminderd hetgeen hierna is bepaald in lid f., aan TB een direct opeisbare boete verschuldigd ter grootte van 10 % van de koopprijs. Bovendien is TB in dat geval gerechtigd de koopovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden, in welk geval koper gehouden is medewerking te verlenen aan ongedaan making van de gevolgen van de koopovereenkomst, in die zin dat het bouwterrein aan TB wordt terug geleverd met restitutie van de door koper aan TB betaalde koopprijs. Indien door koper op het bouwterrein ten tijde van de ontbinding van de koopovereenkomst werkzaamheden zijn uitgevoerd en/of bouwwerken/gebouwen zijn opgericht, is TB gerechtigd te haren keuze 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 TB aan koper een redelijke vergoeding verschuldigd voor hetgeen door koper op het bouwterrein is gerealiseerd. De hoogte van deze vergoeding zal door partijen in onderling overleg worden bepaald. Indien partijen over de hoogte van deze vergoeding geen overeenstemming kunnen bereiken, zal deze voor partijen bindend worden vastgesteld door drie deskundigen, op verzoek van TB door de President van de Rechtbank Almelo te benoemen, met dien verstande dat de President, voornoemd, kan volstaan met de benoeming van één deskundige. De kosten van deze deskundige(n) zijn voor rekening van beide partijen, ieder voor de helft. Alle kosten en lasten, verband houdende met de teruglevering door koper aan TB zijn voor rekening van koper.
- f. Indien aan het eind van de in lid b. genoemde termijn van twee jaar, waarbinnen de bebouwing gereed dient te zijn, de bebouwing is aangevangen en de bebouwing niet is voltooid, maar meer dan 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, verleent het TB 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 TB een direct opeisbare boete verschuldigd ter grootte van 10 % van de koopprijs, onverminderd het recht van TB om volledige nakoming van de bouwplicht te verlangen, dan wel om de overeenkomst te ontbinden. Het hiervoor in lid e. bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

HOOFDSTUK 3 Artikelen die van kracht zijn indien en voorzover zij in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard

ARTIKEL 3.1 Geldigheid

Artikelen die deel uitmaken van hoofdstuk 3 van deze Algemene verkoopvoorwaarden zijn van kracht bij koopovereenkomsten waarin deze artikelen, onder vermelding van hoofdstuk- en artikelnummer, expliciet van toepassing zijn verklaard.

ARTIKEL 3.2 Bedenktijd voor koper

Deze koopovereenkomst is te beschouwen als een overeenkomst als bedoeld in artikel 7:2, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek. In gevolge artikel 7:2, lid 2 heeft koper gedurende drie dagen na ontvangst van een afschrift van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst het recht de koop, zonder opgave van reden, te ontbinden. Ontbinding van de koopovereenkomst door koper, zoals in dit artikellid bedoeld, dient binnen de genoemde termijn van drie dagen plaats te vinden bij aangetekende brief, gericht aan het Dagelijks Bestuur van TB. In geval van ontbinding van de koopovereenkomst, zoals hiervoor bedoeld, is geen van partijen gehouden tot vergoeding van schade, hoe ook genaamd.

ARTIKEL 3.3 Voorkeursrecht van koop ten behoeve van TB

- a. Ingeval koper voornemens is de onroerende zaak te vervreemden, is hij verplicht de onroerende zaak eerst bij aangetekende brief aan TB te koop aan te bieden.
- b. TB zal, indien zij van haar recht tot koop gebruik wenst te maken, hiervan binnen twee maanden na de verzending van de kennisgeving, bedoeld in de vorige zin, eveneens bij aangetekende brief aan koper mededeling doen.
- c. De koopprijs zal dan in onderling overleg worden vastgesteld.
- d. Indien TB niet tijdig op de voorgeschreven wijze heeft kenbaar gemaakt, dat zij van haar voorkeursrecht gebruik wenst te maken, is koper gedurende een termijn van zes maanden na afloop van genoemde termijn van twee maanden vrij in de overdracht. Na afloop van die termijn herleeft het voorkeursrecht.
- e. Heeft TB echter wel 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 drie deskundigen, te benoemen in onderling overleg of bij gebreke van overeenstemming door de President van de rechtbank Almelo op verzoek van de meest gerede partij, de verkoopwaarde van de onroerende zaak worden vastgesteld, welke verkoopwaarde als prijs tussen partijen zal gelden. De kosten van de deskundigen komen in dit geval voor rekening van beide partijen, ieder voor de helft.
- f. Binnen een termijn van één maand nadat de vastgestelde verkoopwaarde aan partijen is meegedeeld, hebben zowel koper als TB het recht het aanbod, casu quo de bereidverklaring tot koop, bij aangetekende brief in te trekken. In geval het aanbod, casu quo de bereidverklaring tot koop wordt ingetrokken, zijn de kosten van de deskundigen voor rekening van de partij die tot intrekking overgaat.
- g. 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.
- h. In geval TB 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 deskundigen vastgestelde verkoopwaarde.
- i. Heeft geen van de partijen binnen de voorgeschreven termijn het aanbod, casu quo de bereidverklaring tot koop, ingetrokken, dan wordt de koopovereenkomst geacht tot stand te zijn gekomen en zal de overdracht

binnen drie maanden dienen plaats te hebben. De koopprijs zal moeten worden voldaan bij het ondertekenen van de notariële leveringsakte, welke akte de gebruikelijke bepalingen en bedingen zal bevatten.

- j. Ingeval koper voornemens is tot vervreemding over te gaan en een derde reeds schriftelijk een onvoorwaardelijk en onherroepelijk bod op de onroerende zaak heeft uitgebracht, is hij bevoegd, in afwijking van vorenstaande procedure, de onroerende zaak bij aangetekende brief voor dezelfde prijs aan TB te koop aan te bieden, onder overlegging van een gewaarmerkt afschrift van het document, waarbij die derde zijn bod heeft uitgebracht.
- k. Binnen één maand na ontvangst van deze kennisgeving zal TB eveneens bij aangetekende brief aan koper meedelen, of zij bereid is de onroerende zaak voor deze prijs te kopen, bij gebreke waarvan koper gedurende een termijn van zes maanden bevoegd zal zijn tot vervreemding aan derden, mits niet tegen een lagere prijs dan genoemd in de kennisgeving waarbij hij de onroerende zaak aan verkoper te koop aanbod.

ARTIKEL 3.4 A.B.C.-levering

TB staat toe - en werkt eraan mee - dat koper zijn recht op overdracht van het bouwterrein overdraagt aan de kopers van de te bebouwen kavels en de daarop te bouwen woningen, al dan niet voordat die bebouwing is tot stand gekomen, onder de voorwaarde dat koper zich ten opzichte van TB garant stelt voor de tijdige realisatie van woningen, waartoe hij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers van de te bouwen woningen heeft verplicht, alsmede onder de verplichting om de in artikel 3.14 genoemde verplichting tot de aanleg en instandhouding van (een) parkeerplaats(en) en eventuele andere daartoe in de koopovereenkomst aangewezen verplichting(en) op te nemen in de tussen koper en de kopers van de door hem te bebouwen kavels te sluiten overeenkomsten.

ARTIKEL 3.5 Betaling waarborgsom

- a. Koper zal binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom ten bedrage van 10 % van de koopprijs voldoen door storting op de kwaliteitsrekening van de notaris, dan wel een andere door TB nader te noemen bankrekening.
- b. De notaris houdt de waarborgsom onder zich ten behoeve van TB.
- c. De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van de koopovereenkomst op grond van een ontbindende voorwaarde, met de verschuldigde koopprijs worden verrekend, voor zover de koopprijs en de lasten en belastingen niet uit een financiering, die door koper wordt aangegaan, wordt voldaan.
- d. De waarborgsom of het niet verrekende gedeelte daarvan zal aan koper worden gerestitueerd, zodra hij aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst en/of aan de in de koopovereenkomst in relatie tot dit artikel opgenomen verplichtingen heeft voldaan.
- e. Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard, de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen op hem van toepassing wordt verklaard of koper surseance van betaling aanvraagt en de curator respectievelijk de bewindvoerder de overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal de in dit artikel genoemde waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 1.12 aan TB zijn verbeurd. De betaling aan de notaris heeft in dat geval te gelden als betaling bij voorbaat aan TB.
- f. Onverminderd het bepaalde in het navolgende artikellid wordt over de waarborgsom door TB geen rente vergoed. Rente, die door de notaris over de waarborgsom wordt vergoed, komt toe aan koper.
- g. Indien storting van de waarborgsom heeft plaatsgevonden en de koopovereenkomst vervolgens geen rechtskracht verkrijgt, zal de waarborgsom, vermeerderd met de wettelijke rente, aan koper worden gerestitueerd.

ARTIKEL 3.6 Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. Ten laste van een daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de

onroerende zaak en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om (nuts)voorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.

- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag aangebracht, alsmede dat geen ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diep wortelende struiken mogen worden geplant, noch dat aan derden toestemming tot zulk een handeling mag worden verleend. Ter zake dit opstalrecht is de begunstigde geen vergoeding verschuldigd. De begunstigde 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.
- c. De kosten van het vestigen van het opstalrecht zijn voor rekening van de in de koopovereenkomst aan te wijzen partij.

ARTIKEL 3.7 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

- a. Ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde te verkopen onroerende zaak en ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen onroerende zaak (zaken), worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die onroerende zaken zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
- b. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

ARTIKEL 3.8 Bouwverbod

- a. Koper verbindt zich tegenover TB de onroerende zaak niet te bebouwen, zulks op straffe van een door koper aan TB verschuldigde direct opeisbare boete van € 50,00 voor iedere dag dat koper nalaat deze verplichting na te komen.
- b. In geval van zwaarwichtige redenen kan TB op schriftelijk verzoek van koper ontheffing van de in lid a. genoemde verplichting verlenen. Aan deze ontheffing kan TB voorwaarden verbinden. Het verkrijgen van een bouwvergunning heeft niet tot gevolg dat koper van de in het vorige artikellid genoemde verplichting is ontslagen.
- c. Op hetgeen in dit artikel is bepaald, is het gestelde in artikel 3.15 (kwalitatieve verplichting) van toepassing.

ARTIKEL 3.9 Ontbindende voorwaarde bouwvergunning

- a. Koper heeft het recht om deze koopovereenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de koopovereenkomst aangegeven datum niet onherroepelijk is beslist op een aanvraag van koper tot het verlenen van een bouwvergunning en voldoende vaststaat dat de door koper aangevraagde bouwvergunning niet kan worden verleend. De bedoelde aanvraag om een bouwvergunning van koper dient in overeenstemming te zijn met de in de koopovereenkomst genoemde bebouwing, waartoe de onroerende zaak aan koper is verkocht.
- b. Koper dient van de ontbinding van de koopovereenkomst binnen zeven dagen na de in de koopovereenkomst genoemde datum bij aangetekende brief aan TB mededeling te doen. In geval koper de bedoelde mededeling niet binnen de genoemde termijn van zeven dagen heeft gedaan, wordt het recht om de koopovereenkomst te ontbinden, geacht te zijn vervallen.
- c. Koper is er mee bekend dat een ontbinding op grond van het onderhavige artikel hem niet ontslaat van eventuele financiële verplichtingen jegens TB die voortvloeien uit een door TB aan hem verleende reservering, voorafgaande aan de onderhavige koopovereenkomst.

ARTIKEL 3.10 Ontbindende voorwaarde financiering

- a. Koper heeft het recht om de koopovereenkomst te ontbinden, indien koper uiterlijk op de in de koopovereenkomst genoemde datum geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de onroerende zaak en de daarop te realiseren bebouwing.
- b. Koper dient van de ontbinding van de koopovereenkomst binnen zeven dagen na de in de koopovereenkomst genoemde datum bij aangetekende brief aan TB mededeling te doen, onder overlegging van schriftelijke bescheiden, waaruit blijkt dat ten minste twee financiële instellingen geweigerd hebben om de gevraagde financiering te verstrekken. In geval koper de bedoelde mededeling niet binnen de genoemde termijn van zeven dagen heeft gedaan, wordt het recht om de koopovereenkomst te ontbinden, geacht te zijn vervallen.
- c. Koper is er mee bekend dat een ontbinding op grond van het onderhavige artikel hem niet ontslaat van eventuele financiële verplichtingen jegens TB die voortvloeien uit een door TB aan hem verleende reservering, voorafgaande aan de onderhavige koopovereenkomst.

ARTIKEL 3.11 Verplichting tot zelfbewoning en verbod op doorverkoop

- a. Koper verplicht zich de op de onroerende zaak te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermeldde in de hierna volgende leden.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
 3. schriftelijke ontheffing door TB als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in lid a. en b. vervalt nadat koper (met zijn eventuele gezinsleden) de desbetreffende woning gedurende drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- d. Het Dagelijks Bestuur kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 1. overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 2. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van een geregistreerd samenlevingsverband;
 3. verhuizing waartoe koper wordt genoodzaakt vanwege zijn gezondheid of die van één van zijn gezinsleden;
 4. verandering van werkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
- e. TB kan voorts, anders dan op grond van de redenen genoemd in lid d., op schriftelijk en nader onderbouwd verzoek van koper om zwaarwegende redenen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden, onder meer van financiële aard, worden verbonden.
- f. In geval koper handelt in strijd met het bepaalde in lid a van dit artikel juncto het bepaalde in de leden b. en c. van dit artikel en/of zijn verplichtingen uit hoofde van deze artikelen niet of niet volledig nakomt, zal koper aan TB een direct opeisbare boete verbeuren ten bedrage van 30 % van de koopprijs ingeval de overtreding plaatsvindt binnen twaalf maanden na de datum van overdracht, respectievelijk van 20 % van de koopprijs indien de overtreding plaatsvindt gedurende het tweede jaar na de overdracht, respectievelijk 10 % van de koopprijs in geval de overtreding plaatsvindt gedurende het derde jaar na de overdracht.

ARTIKEL 3.12 Aanleg en instandhouding parkeerplaats

- a. Koper verbindt zich tegenover TB om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning(en), voor zijn rekening op eigen terrein het aantal in de overeenkomst vermeldde, vanaf de openbare weg met een auto

toegankelijke parkeerplaats(en) (bij elke woning) aan te leggen en in stand te houden.

- b. Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of instandhouden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper aan TB een boete verschuldigd van € 50,- voor elke dag dat koper in gebreke is met de nakoming van de bedoelde verplichting
- c. Op hetgeen in dit artikel is bepaald, is het gestelde in art. 3.14 (Kettingbeding) onverkort van toepassing.

ARTIKEL 3.13 Verbod tot verkoop aan de consument

- a. Het is koper niet toegestaan de onroerende zaak, daaronder begrepen de daarop aanwezige, dan wel te stichten gebouwen, te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij goederen direct aan de consument te koop worden aangeboden en/of worden geleverd.
- b. In geval van overtreding van het in het vorige artikellid genoemde verbod zal koper aan TB een direct opeisbare boete verbeuren van € 2.500,- voor elke week, of gedeelte daarvan, waarin verkoop en/of levering van goederen direct aan de consument plaatsvindt, zulks nadat koper ter zake van de overtreding door TB bij aangetekende brief of deurwaardersexploit in gebreke is gesteld, onder vermelding van de termijn, waarbinnen de geconstateerde overtreding moet zijn beëindigd.
- c. Het in lid a. bedoelde verbod is niet van toepassing, indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan de betreffende vorm van detailhandel toestaat, al dan niet op grond van een door de daartoe bevoegde instantie verleende vrijstelling en overigens onder de daarvoor ingevolge het bestemmingsplan en/of de verleende vrijstelling geldende voorwaarden.
- d. Op hetgeen in dit artikel is bepaald, is het gestelde in art. 3.15 (Kwalitatieve verplichting) onverkort van toepassing.

ARTIKEL 3.14 Kettingbeding

- a. Koper wordt verplicht en dient zich te verbinden jegens TB, die dit voor zich zal aanvaarden, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, niet zijnde een recht van hypotheek, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de desbetreffende notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,00 ten behoeve van TB, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a. bepaald, verbindt koper zich jegens TB tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen, als de in lid a. en in het onderhavige lid b. opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder dient daarbij namens en ten behoeve van TB het beding aan te nemen.

ARTIKEL 3.15 Kwalitatieve verplichting

- a. In de koopovereenkomst zal worden bedongen dat de verplichting(en) van koper ten aanzien van de onroerende zaak, uit hoofde van de in de koopovereenkomst aangewezen artikelen, zal/zullen overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen en dat mede gebonden zal/zullen zijn degene(n) die van rechtsopvolger van koper een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.
- b. Overeenkomstig het bepaalde in art. 6:252, lid 2 BW wordt, teneinde de werking van het in het vorige artikellid bedoelde beding tot stand te brengen, het beding opgenomen in de Notariële akte van levering en wordt een afschrift van die akte ingeschreven in register 4 van de Landelijke Openbare Registers van het Kadaster.