

BusinessPark 7Poort

Algemene Verkoop Voorwaarden 7Poort 2011

Zoals vastgesteld bij besluit van het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Zevenaar op 31 mei 2011.

Inhoudsopgave Algemene Verkoopvoorwaarden 7Poort 2007

1. Begripsomschrijvingen
2. Overmaat / ondermaat
3. Waarborgsom / bankgarantie
4. Overdrachtskosten en zakelijke lasten
5. Eigendomsoverdracht
6. Staat van het Verkochte
7. Risico-overgang / beschadiging door overmacht
8. Feitelijke staat
9. Ontwikkeling Bouwplan en Inrichtingsplan
10. Realisatie Bouwplan
11. Realisatie Inrichtingsplan
12. Toezichthouder
13. Verbod van detailhandel
14. Verkeersafwikkeling
15. Parkeren eigen terrein
16. Parkmanagement
17. Terugkooprecht gemeente
18. Levering rechtstreeks aan derden
19. Hoofdelijkheid, nachgründung
20. Tekortkoming
21. Onvoorziene omstandigheden
22. Indexering
23. Wijzigingen
24. Kettingbeding
25. Erfdienstbaarheid Terrein
26. Aanleg en instandhouding hagen, hekwerken en muren
27. Algemene termijnenwet

1. Begripsomschrijvingen

- 1.1 Perceel Bedrijfsterrein: een perceel grond op het BusinessPark 7Poort bestemd voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten.
- 1.2 Beeldkwaliteitplan: het Beeldkwaliteitplan BusinessPark 7Poort deel 1 de dato 12 juli 2007.
- 1.3 Bestemmingsplan: het onherroepelijke Bestemmingsplan Groot Holthuizen & Hengelder II, zijnde een globaal eindplan met door het College van B&W uit te werken bestemmingen.
- 1.4 Bouwplan: het plan voor de bebouwing van het Verkochte;
- 1.5 Bouwrijp maken: het geschikt maken (van gronden) voor verdere inrichting en bebouwing, omvattende in hoofdzaak: sloop van te verwijderen opstallen c.q. bovengrondse en ondergrondse obstakels inclusief fundering tot één meter onder maaiveld, terreinegalisatie op de huidige hoogte, aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel (dak, terrein en vuilwater) en de gebruikelijke nutsvoorzieningen tussen het verkochte en de openbare weg, zodat daarop bouwaansluitingen kunnen worden aangevraagd, aanleg van bouwwegen zodat het Verkochte per auto bereikbaar is via de openbare weg.

Verkoper garandeert voor wat betreft het Verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de wet Omzetbelasting 1968 en garandeert dat de levering plaatsvindt voor, op of uiterlijk 2 jaren na het tijdstip van de eerste in gebruikneming, zodat Omzetbelasting is verschuldigd wegens de levering van het Verkochte.

- 1.6 Bruikbare omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend, dan wel waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt dan wel, tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) verzoek(en) om voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.
- 1.7 De gemeente: het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zevenaar.
- 1.8 Definitief Ontwerp: het Definitief Ontwerp (D.O.) voor de op het Verkochte te realiseren bebouwing een en ander zoals bedoeld in artikel 52 van de Standaard Voorwaarden 1997, rechtsverhouding opdrachtgever–architect (SR 1997).
- 1.9 Inrichtingsplan: het door de gemeente Zevenaar goed te keuren plan met betrekking tot de inrichting van het Verkochte, hetwelk inzicht verschaft in de ruimtelijke positionering, aard, kwaliteit en kwantiteit van de niet te bebouwen gedeelten zoals b.v. tuinaanleg, waterpartijen, terreinontwatering, inritten, parkeerplaatsen en overige terreinverhardingen.
- 1.10 Notariële akte: de notariële akte waarbij het Verkochte wordt geleverd aan Koper.
- 1.11 Opstallen: alle te eniger tijd boven, op of onder het Verkochte aanwezige gebouwen en/of werken.

- 1.12 De(ze) Overeenkomst: de onderhavige koopovereenkomst, de daarbij behorende Algemene Verkoop Voorwaarden, de Statuten van de Coöperatie 7Poort en het Huishoudelijk reglement Coöperatie 7Poort / Algemene regeling Parkmanagement BusinessPark 7Poort.
- 1.13 Het Verkochte: het perceel grond als bedoeld in artikel 2.1 van de Overeenkomst;
- 1.14 Het Terrein: het deel van het Verkochte aan de straatzijde(n) gelegen tussen het openbare gebied en de rooilijn, van waaraf de bebouwing plaats vindt.

2. Overmaat/ondermaat

- 2.1 Indien de door de gemeente opgegeven maat of grootte van het Verkochte of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, zal geen van Partijen daaraan enig recht ontlenen, anders dan een recht op verrekening tegen genoemde vierkante meter prijs indien uit latere kadastrale opmeting blijkt dat de werkelijke geleverde oppervlakte meer dan 5% afwijkt van de in artikel 2.1 van de koopovereenkomst genoemde oppervlakte. Uitsluitend het meerdere boven de 5% zal door partijen worden verrekend. Genoemde verrekening zal plaatsvinden na schriftelijk verzoek daartoe van de meest gerede partij.
- 2.2 De grenzen van het Verkochte zullen worden aangewezen door de gemeente zulks blijkend uit de situatietekening welke als bijlage aan deze Overeenkomst is gehecht. De aanwijzing van de grenzen van het Verkochte aan de landmeter van het Kadaster zal geschieden in tegenwoordigheid van Partijen.

3. Waarborgsom/bankgarantie

- 3.1 Tot zekerheid voor de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst is Koper verplicht om uiterlijk op de datum van ondertekening van de Overeenkomst als waarborgsom in handen van de notaris een bedrag te storten ter hoogte van 10% (zegge: tien %) van de koopprijs.
- 3.2 In plaats van de waarborgsom kan Koper desgewenst tot op de datum van ondertekening van de koopovereenkomst een schriftelijke bankgarantie doen stellen voor het in de koopovereenkomst artikel 2.2 genoemde bedrag van 10% van de koopprijs, mits deze garantie onvoorwaardelijk is en door een in Nederland gevestigde bankinstelling is afgegeven, gedurende tenminste één maand na eigendomsoverdracht van het Verkochte haar geldigheid behoudt en de clause bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de gemeente het bedrag van de garantie aan de Notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de Notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 21 van deze Voorwaarden is bepaald. Bij deze wordt de Notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra de koopprijs is voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door Koper gestelde bankgarantie kan vervallen.

3.3 De tekst van de bankgarantie als bedoeld in voorgaand artikel dient voorafgaand aan de datum van ondertekening van de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd.

3.3.1 De waarborgsom zal, behoudens het bepaalde in artikel 21.2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden in mindering op de Koopprijs strekken.

4. Overdrachtskosten en zakelijke lasten

4.1 Alle kosten verbonden aan de notariële levering van het Verkochte zijn voor rekening van Koper, daaronder begrepen ook alle verschuldigde belastingen en kadastrale rechten.

4.2 Eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting ter zake van de levering van het Verkochte is voor rekening van Koper.

4.3 Alle baten en lasten met betrekking tot het Verkochte komen voor rekening van Koper met ingang van de Leveringsdatum. De verrekening van de lopende baten en lasten, vindt plaats gelijktijdig met de betaling van de koopprijs.

4.4 Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen voor de ondertekening van de notariële akte van levering van het Verkochte door creditering van de bank en/of girorekening(en) van de rekening Kwaliteitsrekening van de Notaris per valuta van de dag van ondertekening van de notariële akte van levering. Uitbetaling zal plaatsvinden na het verlijden van de notariële akte van levering, zodra de Notaris uit onderzoek uit de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van juridische eigendomsoverdracht niet bekend waren. De gemeente is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

4.5 Indien de gemeente Koper ingebruikneming van het Verkochte voor de datum van levering toestaat, zal betaling van de koopprijs en het overige verschuldigde, voor de datum van ingebruikneming rechtstreeks aan de gemeente plaatsvinden.

4.6 Indien de koopprijs, het overigens verschuldigde terzake van de levering en de daarover verschuldigde omzetbelasting, om welke reden dan ook, niet binnen de gestelde termijn is voldaan, zal de Koper over de periode met ingang van de dag volgende op die van het verloop van de termijn van betaling tot en met de datum waarop de betaling feitelijk plaatsvindt over het niet betaalde bedrag, zonder dat enige ingebrekestelling vereist is, aan de gemeente een rente verschuldigd zijn ter hoogte van de wettelijke rente als bedoeld in de artikel 6:119 en 6:120 BW en de eventueel over deze rente verschuldigde omzetbelasting, welke rente (inclusief eventuele omzetbelasting) tegelijk met het verschuldigde dient te worden voldaan.

5. Eigendomsoverdracht

- 5.1 De voor de eigendomsoverdracht vereiste juridische levering van het Verkochte vindt uiterlijk plaats binnen vijf weken nadat:
- 5.1.1. het bouwrijp maken van het Verkochte blijktens schriftelijke mededeling van de gemeente aan Koper is voltooid; en,
 - 5.1.2 voor het Bouwplan met betrekking tot het Verkochte door Koper een bruikbare omgevingsvergunning – en eventuele andere benodigde vergunningen of ontheffingen - is verkregen.
 - 5.1.3 een Inrichtingsplan is goedgekeurd door het de gemeente.
 - 5.1.4 De gemeente de koopovereenkomst heeft bevestigd.
- De sub 5.1.1., 5.1.2, 5.1.3 en 5.1.4 genoemde voorwaarden zijn cumulatief.
- 5.2 Levering zal plaatsvinden ten overstaan van een door de gemeente en de Koper in overleg aan te wijzen Notaris en op basis van een door deze Notaris opgestelde, door de gemeente en de Koper overeengekomen leveringsakte. Een door Partijen gewaarmerkte situatietekening van het Verkochte wordt aan de leveringsakte gehecht.

6. Staat van het Verkochte

- 6.1 Het Verkochte wordt aan Koper in eigendom overgedragen in de staat waarin het zich op de datum van levering bevindt, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 6.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperkingen als bedoeld in lid 1 van dit artikel.
- 6.3 Het Verkochte is ongevorderd, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten en is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden. Voor de gemeente bestaan met betrekking tot het Verkochte ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, recht van wederinkoop, huurkoop of optierecht of anderszins.
- 6.4 Op het Verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

7. Risico-overgang/beschadiging door overmacht

- 7.1 Het Verkochte is met ingang van het moment van het tekenen van de akte van levering voor risico van Koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper.
- 7.2 De gemeente zal tot het tijdstip van risico-overgang als een zorgvuldig schuldenaar voor het Verkochte zorg dragen.

7.3 Indien het Verkochte voor het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is de gemeente verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de overeengekomen datum van levering:

- a. Koper niettemin uitvoering van de Overeenkomst verlangt, in welk geval de gemeente aan Koper zal overdragen: het Verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs – alle rechten, welke de gemeente ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden kan doen gelden: of,
- b. De gemeente verklaart de schade voor de overeengekomen datum van levering dan wel binnen acht weken nadat de schade is ontstaan voor haar rekening te zullen herstellen. De juridische levering van het Verkochte zal alsdan – zonodig – worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van acht weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de Koper alsnog het recht deze Overeenkomst te ontbinden. Maakt Koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering maximaal een maand worden opgeschort totdat de schade naar behoren wordt hersteld. De in artikel 4.6 bedoelde verplichting tot rentebetaling wordt naar evenredigheid opgeschort.

8. Feitelijke staat

8.1 Het Verkochte zal bij levering voor rekening en risico van de gemeente bouwrijp zijn gemaakt.

8.2 Voorafgaand aan de levering van het Verkochte of de feitelijke ingebruikname voert de gemeente voor haar rekening een uitkeuringsonderzoek uit. De uitkomsten van het uitkeuringsonderzoek worden vastgelegd in een rapport, dat na waarmaking door de koper onderdeel vormt van de koopovereenkomst. De koper heeft het recht om voor eigen rekening een nader onderzoek te laten verrichten, indien de koper van mening is dat het rapport onvoldoende zekerheid biedt ten aanzien van het vastleggen van de actuele bodemsituatie van het perceel. Indien dit nader onderzoek in overleg geschiedt met de gemeente en uit dit nader onderzoek blijkt dat de uitkomsten van het uitkeuringsmonderzoek onvoldoende maatgevend zijn dan wel sterk afwijkend zijn ten opzichte van het nader onderzoek, dan neemt de gemeente alsnog de kosten van het door koper verrichte nader onderzoek voor zijn rekening. De resultaten van het nader onderzoek worden in dit geval, nadat de koper het rapport heeft gewaarmerkt, geacht deel uit te maken van het rapport. Heeft er geen overleg met de gemeente plaatsgevonden, dan staat het de gemeente vrij om te bezien welke betekenis wordt gegeven en welke

consequenties worden verbonden aan het namens de koper verrichte nader onderzoek en of de kosten van dit namens de koper verrichte nader onderzoek worden vergoed.

- 8.3 De gemeente verklaart aan de hand van het rapport dat er geen reden is om aan te nemen dat stoffen, als bedoeld in lid a van dit artikel, aanwezig zijn in de bodem in gehalten boven de toetsingswaarden, tenzij het bepaalde in lid 6 van dit artikel zich voordoet.
- 8.4 Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen en/of struiken, noch de aanwezigheid van andere omstandigheden die de draagkracht van de grond beïnvloeden.
- 8.5 Het feit dat de bodem geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming, biedt geen garantie dat de kwaliteit zodanig is dat deze zonder meer als schone grond kan worden getransporteerd naar andere percelen. Behoudens (schriftelijke) andersluidende afspraken dient de Koper de bij de bouw vrijkomende grond op de locatie zelf te verwerken, dan wel deze op milieuhygiënische verantwoorde wijze, conform de regelgeving van het Bouwstoffenbesluit, voor zijn rekening af te voeren c.q. te verwerken.
- 8.6 Mocht uit een in artikel 8.2 bedoeld rapport blijken dat de bodem en/of het grondwater van het Verkochte door de aanwezigheid van verontreiniging niet geschikt is voor het beoogde gebruik, treden de gemeente en de Koper in overleg. Indien binnen 3 maanden geen overeenstemming kan worden bereikt over een eventuele sanering kan Koper en/of de gemeente de koopovereenkomst ontbinden, zonder dat Partijen over en weer aanspraak hebben op schadevergoeding of gedeelde winst, hoe ook genaamd of onder welke titel ook. Een gedeeltelijke ontbinding van de koopovereenkomst is mogelijk. De overige gevolgen van de ontbinding zijn geregeld in artikel 20.8 van deze Algemene Voorwaarden.
- 8.7 Het beroep op ontbinding als bedoeld in artikel 8.6 moet worden gedaan bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst gericht aan de gemeente uiterlijk 5 werkdagen voor de voorgenomen datum van levering, bij gebreke waarvan het recht op ontbinding is vervallen.

9. Ontwikkeling Bouwplan en Inrichtingsplan

- 9.1 De Koper vervaardigt voor zijn rekening en risico een Bouwplan en Inrichtingsplan voor de bebouwing en inrichting van het Verkochte.
- 9.2 Het Bouwplan en Inrichtingsplan dienen te voldoen aan: het Bestemmingsplan, het Beeldkwaliteitplan (Welstand) en aan de vigerende regelgeving t.a.v. gebouwen en bouwwerken.
- 9.3 Het Definitief Ontwerp van het in lid 1 en 2 bedoelde Bouwplan behoeft de goedkeuring van de gemeente, welke goedkeuring niet zal worden onthouden indien het Definitief Ontwerp voldoet aan het bepaalde in artikel 9.2. Koper legt het Definitief Ontwerp in

tweevoud ter goedkeuring voor aan de gemeente. De gemeente zal bij de beoordeling van het Definitief Ontwerp de nodige spoed betrachten met in acht name van de termijnen zoals vermeld in de toepasselijke wet- en regelgeving.

- 9.4 Het Inrichtingsplan behoeft de goedkeuring van de gemeente, welke goedkeuring niet zal worden onthouden indien het Inrichtingsplan voldoet aan het bepaalde in artikel 9.2. Koper legt het Inrichtingsplan gelijktijdig met het Definitief Ontwerp van het bouwplan in tweevoud ter goedkeuring voor aan de gemeente. De gemeente zal bij de beoordeling van het Inrichtingsplan de nodige spoed betrachten.
- 9.5 Binnen twee maanden nadat het Definitief Ontwerp van het Bouwplan en het Inrichtingsplan zijn goedgekeurd door de gemeente overeenkomstig het bepaalde in artikelen 9.3 en 9.4, dient de Koper een omgevingsvergunning aan te vragen voor het betreffende bouwplan, welke aanvraag moet voldoen aan de wettelijk eisen ter zake.

10. Realisatie Bouwplan

- 10.1 Koper verbindt zich jegens de gemeente tot de realisatie van het ingevolge in artikel 9.3 bedoelde, door de gemeente goedgekeurde Bouwplan, overeenkomstig de daarvoor verleende onherroepelijke omgevingsvergunning.
- 10.2 Koper zal zo spoedig mogelijk na de levering van het Verkochte starten met de realisatie van het Bouwplan en deze realisatie zo veel mogelijk ononderbroken voortzetten.
- 10.3 Koper zal de realisatie van het Bouwplan uiterlijk voltooien binnen 18 maanden na de datum van eigendomsoverdracht van het Verkochte. In het geval van werkzaamheden voortvloeiend uit de in artikel 8.4 van deze Overeenkomst genoemde onderzoeken, kan deze termijn op verzoek van Koper door de gemeente worden verlengd.
- 10.4 Bij tekortkoming van Koper zal het bepaalde in artikel 20 in werking treden.
- 10.4 Indien bij de realisatie van Opstallen op het Verkochte grond vrijkomt, verbindt de Koper zich jegens de gemeente om de grond binnen de eigen bouwkegel te gebruiken. Eventueel overtollige zal volgens de geldende regels van bevoegd gezag moeten worden afgezet. Er is tevens een mogelijkheid om overtollige grond conform de daarvoor geldende regels aan te bieden aan de Grondbank Midden Gelderland.

11. Realisatie Inrichtingsplan

- 11.1 Koper zal de realisatie van het Inrichtingsplan uiterlijk voltooien:
- voor wat betreft de verhardingen: binnen zes maanden na voltooiing van het Bouwplan zulks blijvende uit melding aan de gemeente;
- voor wat betreft het groen: tijdens het eerste plantseizoen van het desbetreffende groen na voltooiing van het Bouwplan.
- 11.2 Bij tekortkoming van Koper zal het bepaalde in artikel 20 in werking treden.

12. Toezichthouder

De gemeente is bevoegd een toezichthouder aan te wijzen die toezicht houdt op de realisatie van het Bouwplan en Inrichtingsplan. De toezichthouder is te allen tijde bevoegd na overleg met de Koper het Verkochte te betreden en inspecteren.

13. Verbod van detailhandel

Koper verplicht zich tegenover de gemeente op het Verkochte of gedeelten daarvan geen gelegenheid te geven tot detailhandel in welke vorm dan ook.

14. Verkeersafwikkeling

Het is Koper bekend dat in verband met lopende ontwikkelingen inzake het autosnelwegennet in de regio, de hoofdontsluiting van 7Poort op de rijksweg A12 nabij de weg Hengelder nog niet is gerealiseerd. Zolang dit aansluitpunt niet gebruikt kan worden, verplicht Koper zich jegens de gemeente de verkeersbewegingen naar en van het Verkochte zoveel als mogelijk is te leiden via wegen die behoren tot de regionale en lokale hoofdstructuur. De verplichting geldt ook voor leveranties door derden. Koper zet zich tot het uiterste in dat ook deze partijen de door de gemeente gewenste route volgen. De gewenste route zal door de gemeente worden beschreven en aan koper ter kennis worden gebracht, waarbij aanpassing plaats vindt afhankelijk van omstandigheden en ontwikkelingen.

15. Parkeren eigen terrein

15.1 Koper is verplicht er voor zorg te dragen dat er op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt aangelegd en te allen tijden beschikbaar is, teneinde te voorzien in de parkeerbehoefte van haar werknemers, bezoekers en het bedrijfsmaterieel. Daarnaast dient hij er voor zorg te dragen dat laad- en loswerkzaamheden op eigen terrein plaats vinden.

15.2 Koper dient hiertoe een voorstel met onderbouwing in te dienen bij de gemeente. De gemeente dient dit voorstel goed te keuren.

16. Parkmanagement

16.1 Koper is bekend met en aanvaardt het verplicht deelnemen aan de Coöperatie 7Poort U.A. zoals beschreven in de statuten van de coöperatie. Koper is bekend met en aanvaardt het afnemen van bepaalde diensten in het kader van parkmanagement zoals beschreven in de bij deze overeenkomst behorende Algemene regeling Parkmanagement 7Poort.

16.2 Koper en de overige eigenaren en beperkt gerechtigden ter zake van percelen bedrijfsterrein op 7Poort aanvaarden de verplichting tot het duurzaam in stand houden van hun lidmaatschap/aansluiting/participatie op straffe van een direct opeisbare boete, en de verplichting het verplichte lidmaatschap bij wijze van kettingsbeding en derdenbeding, verzwaaard met een boetebeding, aan opvolgende verkrijgers op te leggen.

- 16.3 Koper ontvangt bij de Koopovereenkomst deze Algemene Verkoopvoorwaarden 7Poort, de statuten van de Coöperatie 7Poort U.A. d.d. 13 november 2009, de Algemene regeling Parkmanagement 7Poort en de private overeenkomst tussen de coöperatie en Koper, welke voorwaarden de gemeente reeds nu op de Koopovereenkomst van toepassing verklaart.

17. Terugkooprecht gemeente

- 17.1 Koper is gehouden in geval van overschrijding van de in artikel 10.3 gestelde bouwtermijn, op een daartoe strekkend verzoek van de gemeente, welk verzoek moet worden gedaan binnen drie jaar na het verlijden van de akte van eigendomsoverdracht van het Verkochte, mede te werken aan de totstandkoming van een koopovereenkomst tussen Koper en de gemeente met betrekking tot het Verkochte en op basis daarvan het Verkochte in eigendom over te dragen aan de gemeente. De aan bedoelde koopovereenkomst en levering verbonden kosten en belastingen komen alsdan voor rekening van de dan overdragende partij.
- 17.2 Indien blijkt dat Koper gedeeltelijk heeft voldaan aan art. 10.3 gestelde bouwtermijn en gedeeltelijk het bouwplan heeft uitgevoerd, is Koper verplicht het nog niet bebouwde terrein te onderhouden conform het inrichtingsplan. Vijf (5) jaren na het verlijden van de akte van eigendomsoverdracht is Koper verplicht het dan nog niet bebouwde terrein in eigendom aan te bieden aan de gemeente tegen de oorspronkelijke betaalde prijs per m². De aan bedoelde koopovereenkomst en levering verbonden kosten en belastingen komen alsdan voor rekening van de dan overdragende partij. De gemeente dient binnen 2 maanden na ontvangst van het aanbod, de Koper schriftelijk te melden dat de gemeente de grond in eigendom wenst te verkrijgen.
- 17.3 Indien door of vanwege Koper geen handelingen zijn verricht ten aanzien van het Verkochte, zal de koopprijs gelijk zijn aan de door Koper oorspronkelijk aan de gemeente betaalde koopprijs (exclusief omzetbelasting). Indien door of vanwege Koper wél handelingen zijn verricht ten aanzien van het Verkochte, zal de door de gemeente te betalen koopprijs in onderling overleg tussen Partijen worden vastgesteld. Indien partijen het niet eens worden over de hoogte van de koopprijs binnen drie maanden nadat de gemeente aan Koper kenbaar heeft gemaakt dat zij de totstandkoming van bedoelde overeenkomst wenst, zal de koopprijs worden vastgesteld op basis van een taxatierapport opgesteld door een door Partijen daartoe gezamenlijk aan te wijzen beëdigd makelaar/taxateur. Indien Partijen geen overeenstemming bereiken omtrent de persoon van de makelaar/taxateur, zullen Partijen zich tot de rechter (sector kanton) te Arnhem wenden, met het verzoek de bedoelde makelaar/taxateur aan te wijzen en te benoemen. De makelaar/taxateur moet in de regio bekend zijn en dient van goede naam en faam te zijn.
- 17.4 Bij de vaststelling van de koopprijs door de makelaar/taxateur als bedoeld in artikel 17.3, zal buiten beschouwing worden gelaten de eventuele waardeinstijging of waardedaling

welke het Verkochte zou hebben ondergaan, indien door of vanwege de Koper geen handelingen ter zake van het Verkochte zouden zijn verricht, zodat derhalve alleen de door of vanwege de Koper aan het Verkochte verrichte handelingen van positieve of negatieve invloed zijn op de hoogte van de door de gemeente te betalen koopprijs. Het Verkochte wordt gewaardeerd tegen onderhandse verkoopwaarde, vrij van recht en gebruik.

- 17.5 Na ontvangst door de gemeente van het taxatierapport van de makelaar/taxateur, heeft de gemeente gedurende een maand het recht aan Koper een schriftelijk aanbod te doen tot koop van het Verkochte tegen de koopprijs zoals vastgesteld in het taxatierapport. Koper dient een dergelijk aanbod te aanvaarden. Indien de gemeente niet binnen de in dit artikel 17.5 genoemde termijn van één maand het bedoelde aanbod aan Koper doet, is het terugkooprecht van de gemeente vervallen en staat het Koper vrij om het Verkochte in eigendom te behouden.
- 17.6 In de koopovereenkomst ter zake de terugkoop van het Verkochte zullen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid zoveel mogelijk de voorwaarden van toepassing zijn waaronder de gemeente oorspronkelijk het Verkochte aan de Koper verkocht.
- 17.7 Kosten van benoeming van de makelaar/taxateur, daaronder begrepen de kosten in verband met de gang naar de rechter, zullen door Partijen ieder voor de helft worden gedragen.
- 17.8 De door de gemeente verschuldigde koopprijs zal met omzetbelasting worden verhoogd indien deze wettelijk is verschuldigd. De gemeente zal in voorkomende gevallen meewerken aan een optie voorbelaste levering. Eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van Koper.

18. Levering rechtstreeks aan derden

- 18.1.1 Na schriftelijke goedkeuring van de gemeente, is de gemeente gehouden medewerking te verlenen om, ter uitvoering van door de Koper gesloten koopovereenkomsten met derdegegadigden, levering te laten plaatsvinden door de gemeente rechtstreeks aan de desbetreffende derde. De gemeente kan voorwaarden verbinden aan een dergelijke medewerking.
- 18.1.2 De gemeente zal in geen geval gehouden zijn tot medewerking aan de hiervoor in artikel 19.1 bedoelde rechtstreekse levering aan een derde gegadigde, indien de koopprijs en het overigens verschuldigde ter zake de levering van het Verkochte niet geheel door Koper aan de gemeente is voldaan.

19. Hoofdelijkheid, Nachgründung

- 19.1 Indien twee of meer (rechts)personen Koper zijn, geldt het volgende:

- 19.1.1 Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hun uit de Overeenkomst, de daarbij behorende bijlagen en de Algemene regeling Parkmanagement 7Poort voortvloeiende rechten uitoefenen;
- 19.1.2 Kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit de Overeenkomst, de daarbij behorende bijlagen en de Algemene regeling Parkmanagement 7Poort voortvloeiende verplichtingen;
- 19.1.3 De (rechts)personen dienen één hunner als hun vertegenwoordiger aan te wijzen en de gemeente hiervan schriftelijk in kennis te stellen. Van een wijziging van de vertegenwoordiging dient op gelijke wijze kennis te worden gegeven.
- 19.2 Bij aanvaarding van de koop verklaart en garandeert Koper jegens de gemeente, dat het bepaalde in artikel 2:204c BW daarop niet van toepassing is, dan wel dat aan de in voormeld wetsartikel gestelde eisen bij de levering van het Verkochte zal zijn voldaan, een en ander door de Koper middels schriftelijke bescheiden ten genoegen van de gemeente aan te tonen.
- 19.3 Tot de datum waarop de Opstellen op Verkochte overeenkomstig het Bouwplan en Inrichtingsplan zijn gerealiseerd en opgeleverd, is het Koper niet toegestaan: a) het eigendom van het Verkochte geheel of gedeeltelijk te vervreemden, dan wel daarop zakelijke rechten te vestigen, met uitzondering van het recht van hypotheek, en b) rechten en verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst, de daarbij behorende Bijlagen en de Algemene regeling Parkmanagement 7Poort over te dragen aan derden, behoudens voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente. De gemeente kan aan een dergelijke goedkeuring voorwaarden verbinden.
- 19.4.1 Indien de Koper voor het passeren van de notariële akte van het Verkochte in staat van faillissement wordt verklaard, dan wel surséance van betaling heeft verkregen, alsmede bij executoriaal beslag op Kopers goederen en indien Koper onder curatele wordt gesteld, overlijdt of rechtens niet meer in staat is over zijn gehele vermogen te beschikken, dan wel indien Koper (zijnde een rechtspersoon) een besluit tot ontbinding heeft genomen, heeft de gemeente het recht zonder dat enige ingebrekestelling is vereist of rechterlijke tussenkomst is vereist, de Overeenkomst te ontbinden, zulks onverlet de bevoegdheid van de gemeente om schadevergoeding te vorderen.

20. Tekortkoming

- 20.1 Alle betalingen uit hoofde van de koopovereenkomst dan wel daaruit voortvloeiend dienen door Koper zonder aftrek of schuldvergelijking te geschieden. Betaling kan niet worden opgeschort, ook niet wanneer Koper meent enige tegenvordering te hebben. Het bepaalde in dit artikel 20.1 is niet van toepassing indien Koper een natuurlijke persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.
- 20.2 Bij niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting uit hoofde van de koopovereenkomst, deze Algemene Verkoopvoorwaarden, dan wel uit hoofde van overeenkomsten voortvloeiend uit de koopovereenkomst, is de nalatige aansprakelijk

voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht of de nalatige in verzuim is. De betaling van boete(n) laat onverlet het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

- 20.3 Indien een partij, na door de andere partij bij aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van een of meer van haar verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst, dan wel uit hoofde van enige overeenkomst welke uit de koopovereenkomst voortvloeit, is de desbetreffende partij in verzuim.
- 20.4 Indien Koper in verzuim is als bedoeld in artikel 20.3, heeft de gemeente de keus tussen:
 - 20.4.1 Nakoming van de desbetreffende verplichting(en) te verlangen, in welk geval Koper na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van € 500,= (zegge: vijfhonderd euro) per dag; of:
 - 20.4.2 Een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van 20% van de Koopprijs exclusief BTW.
- 20.5 Indien Koper in verzuim is in de zin van artikel 20.3 is hij gehouden tot betaling van buitengerechtelijke incassokosten, welke worden vastgesteld op 1,5% van de totale vordering met een minimum van € 250,= (zegge: tweehonderd vijftig euro), alsmede tot betaling van eventuele gerechtelijke kosten.
- 20.6 Indien een partij voorafgaand aan de eigendomsoverdracht van het Verkochte in verzuim is als bedoeld in artikel 20.3, wordt de Notaris bij deze verplicht, en voor zover nodig door Partijen onherroepelijk gemachtigd om:
 - 20.6.1 Indien Koper in verzuim is, 1) de onder de Notaris gestorte waarborgsom aan de gemeente uit te keren, dan wel, 2) indien de bankgarantie als bedoeld in artikel 3.1 is verstrekt, de desbetreffende bankinstelling te verzoeken om uitkering van de bankgarantie op de Kwaliteitsrekening Notariaat van de Notaris en het bedrag aan de gemeente uit te keren;
 - 20.6.2 Indien de gemeente in verzuim is, de door Koper bij de Notaris gestorte waarborgsom aan Koper terug te betalen, dan wel de aan de Notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden.
- 20.7 In geval van ontbinding van de koopovereenkomst is Koper verplicht, na daartoe door de gemeente schriftelijk in kennis te zijn gesteld, om binnen 14 dagen na voormelde kennisgeving tot ontruiming van het Verkochte over te gaan. Het Verkochte dient in dat geval aan de gemeente te worden teruggegeven in de staat waarin het verkeerde toen de Koper het in gebruik nam, zulks binnen een door de gemeente te bepalen termijn. De Koper heeft nimmer recht op vergoeding van de, al dan niet door hem of door de gemeente verwijderde Opstallen.

- 20.8 Partijen doen in de akte van levering van het Verkochte afstand van hun recht op ontbinding van de koopovereenkomst.

21. Onvoorziene omstandigheden

Indien de koopovereenkomst niet langer onverkort kan worden uitgevoerd als gevolg van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst niet van een partij mag worden verwacht, treden Partijen op verzoek van de partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept in overleg, teneinde te bezien of de Overeenkomst op voor Partijen aanvaardbare voorwaarden aan deze omstandigheid kan worden aangepast. Het niet onherroepelijk worden van de bruikbare omgevingsvergunning wordt als een dergelijke onvoorziene omstandigheid aangemerkt. Indien het overleg niet binnen twee maanden na aanvang tot een voor iedere partij aanvaardbare aanpassing van de Overeenkomst leidt, is de partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept, gerechtigd zich te wenden tot de rechtbank in het arrondissementsgebied van de gemeente.

22. Indexering

De boetebedragen in deze Algemene Verkoopvoorwaarden zullen worden geïndexeerd. Daartoe zullen deze bedragen voor het eerst per 1 januari 2012 en daarna per 1 januari van ieder opvolgend jaar worden verhoogd of verlaagd overeenkomstig de stijging of daling van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De boetebedragen zijn gelijk aan de bedragen genoemd in de Voorwaarden vermenigvuldigd met het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaand aan het jaar waarin de boete verschuldigd wordt, gedeeld door het indexcijfer voor 2012. Indien het CBS bekendmaking van het genoemde CPI staakt, zal een zoveel mogelijk daarmee vergelijkbaar prijsindexcijfer worden gebruikt.

23. Wijzigingen

Met schriftelijke toestemming van de gemeente kan, onder nader vast te stellen voorwaarden, op schriftelijk verzoek van Koper worden afgeweken van hetgeen is bepaald in deze Algemene Verkoopvoorwaarden.

24. Kettingbeding

- 24.1 De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20.2, 20.3, 20.4 (met uitzondering van 20.4.2), 20.5, 20.6 en 26 bij levering van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij verlening daarop van een zakelijk recht, uitgesloten een recht van hypotheek, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van het zakelijk recht woordelijk op te nemen.

- 24.2 Op gelijke wijze als in artikel 24.1 is bepaald, verbindt Koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in artikel 24.1 bedoelde artikelen, als de in dat artikel opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente en haar rechtsopvolger(s) het beding aan.
- 24.3 Bij overtreding van de verplichtingen vermeldt in lid 1 en lid 2 van dit artikel is de Koper een direct opeisbare boete van 25% van de Koopsom verschuldigd ten behoeve van de gemeente dan wel haar rechtsopvolger(s), met de bevoegdheid van de gemeente dan wel haar rechtsopvolger(s) om daarnaast nakoming en/of eventueel de meer geleden schade te vorderen.

25. Erfdienstbaarheden Terrein

- 25.1 In de notariële akte van levering van het Verkochte wordt om niet ten behoeve van de aan het Verkochte grenzende en/of nabij gelegen weg/wegen ("heersend erf") en ten laste van het Verkochte ("dienend erf") gevestigd:
- 25.1.1 de erfdienstbaarheid ingevolge waarvan het niet is toegestaan een gedeelte van het terrein anders te gebruiken dan als groenstrook, en - afhankelijk van de bedrijfsvoering op het Verkochte – op het terrein meer dan één of twee inrit/uitrit(ten) en één parkeerterrein aan te leggen en te houden. De verplichte groenstrook zal worden aangegeven op de aangehechte situatietekening.
- 25.1.2 de erfdienstbaarheid ingevolge waarvan het niet is toegestaan een deel van de groenstrook van het dienend erf als bedoeld in artikel 26.1 anders te gebruiken dan als erfafscheiding door middel van beplantingsstroken en/of hagen, zulks overeenkomstig het goedgekeurde Inrichtingsplan. Bedoeld deel van de groenstrook zal worden aangegeven op de aangehechte situatietekening.
- 25.1.3 de erfdienstbaarheid, inhoudende het recht van de eigenaar van het heersend erf om bomen en planten te houden binnen een afstand van twee meter van de erfgrens tussen het dienend en heersend erf, daaronder begrepen de takken en wortels boven respectievelijk in het dienend erf.
- 25.2 De gemeente heeft het recht zich bij de notariële akte van eigendomsoverdracht een of meerdere rechten van opstal dan wel andere zakelijke rechten voor te behouden ter zake van nutsvoorzieningen aan te leggen door de gemeente of andere nutsbedrijven. Koper dient hieraan onverkort en onvoorwaardelijke medewerking te verlenen.
- 25.3 De gemeente behoudt zich het recht voor bij de notariële akte van eigendomsoverdracht een of meerdere erfdienstbaarheden te kunnen vestigen, die benodigd zijn voor de uitvoering en in standhouding van het te ontwikkelen Bouwplan en de omgeving ervan ten laste van de Bouwkavel en ten nutte van andere gronden in het Plangebied dan wel het

openbaar gebied. Koper dient hieraan onverkort en onvoorwaardelijke medewerking te verlenen.

26. Aanleg en instandhouding hagen, hekwerken en muren

- 26.1 Indien in de Koopovereenkomst is aangegeven, dat Koper verplicht is op door de gemeente aangegeven plekken in de Bouwkavel hagen, hekwerken en /of muren te plaatsen, geldt de volgende regeling.
- 26.2 Koper plaatst op de door de gemeente op een tekening aan te geven locatie(s) een deugdelijke paal – draadconstructie ten behoeve van de te planten haag of een deugdelijke hekwerk dan wel muur, nadat het Bouwplan is voltooid. Koper is verplicht ervoor zorg te dragen dat de grond, waar de haag geplant moet worden geschikt is om een haag of klimop tot volle wasdom te laten komen.
- 26.3 Koper is verplicht tegen de paal – draadconstructie de haag te planten in het eerste plantseizoen, dat aanbreekt, nadat het Bouwplan 2 maanden zijn opgeleverd met voldoende grote planten en in een passende dichtheid, zodat na 2 jaar een dichte haag van ongeveer 2 meter hoog is ontstaan. Koper is verplicht zelf zorg te dragen voor het beheer en onderhoud van de haag respectievelijk, het hekwerk dan wel de muur.
- 26.4 Koper is verplicht de haag, hekwerk en/of muur na geheel of gedeeltelijk tenietgaan te doen herstellen conform de situatietekening.

27. Algemene termijnenwet

Op de Verkoopovereenkomst en de Algemene Verkoopvoorwaarden is de Algemene termijnenwet van toepassing.