

# Algemene Verkoopbepalingen Gemeente Heumen 2014

## HOOFDSTUK I ALGEMEEN

### Artikel 1 Begripsomschrijving

Deze bepalingen verstaan onder:

1. Aflevering: feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak, zoals bedoeld in [artikel 7:9 BW](#).
2. Algemene verkoopbepalingen: de voorliggende schriftelijke voorwaarden van de gemeente Heumen die bestemd zijn om te gelden bij koopovereenkomsten waarbij de gemeente onroerende zaken verkoopt.
3. Bouwplan: een plan voor de bebouwing en inrichting van de onroerende zaak van voldoende uitwerkingsniveau, om te kunnen beoordelen of het plan kan voldoen aan de eisen die worden gesteld in het programma van eisen en stedenbouwkundige randvoorwaarden.
4. Bouwrijpe staat:
  - a. Waar nodig, naar het oordeel van de gemeente, opgehoogd met zand.
  - b. Afhankelijk van de keuze van het, door of namens de gemeente aan te leggen, rioleringsstelsel; aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en/of drainage, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden (tot aan de perceelsgrens van de gemeente). De voor de bouw noodzakelijke bouwaansluitingen voor de nutsvoorzieningen zullen aanwezig zijn.
  - c. Het bouwterrein is bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van koper behoort te komen.
  - d. In overleg tussen de gemeente Heumen en koper kunnen in een overeenkomst nadere, afwijkende afspraken worden gemaakt over de werkverdeling en wijze van het bouwrijp maken.
5. Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heumen.
6. De gemeente: de gemeente Heumen.
7. Grond: de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst.
8. Ingebrestelling: een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.
9. Ingebruikneming: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te (doen) voeren of er een afscheiding omheen te (doen) zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of milieukundig bodemonderzoek geldt niet als ingebruikneming.
10. Koop: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen.
11. Koopovereenkomst: de op schrift gestelde, tot levering verplichtende en door partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop van onroerende zaken, waarop de van toepassing verklaarde bepalingen van deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.
12. Koopprijs: het in de koopovereenkomst totaal verschuldigde bedrag voor de onroerende zaak.
13. Koper: de (rechts)persoon die als zodanig vermeld staat in de koopovereenkomst.
14. Notariële akte: de voor overdracht vereiste door de notaris op schrift gestelde akte van levering.

15. Onroerende zaak: de grond en/of de opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen.
16. Opstallen: de op, in of boven de grond aanwezige gebouwen, werken of beplantingen.
17. Overdracht: de juridische eigendomsovergang van een onroerende zaak door inschrijving van de notariële akte in de Openbare Registers.
18. Partij: de gemeente of de koper(s).
19. Partijen: de gemeente en de koper(s) gezamenlijk.
20. Starten bouw: De eerste werkzaamheden die in opdracht van de koper, zoals het maken van een bouwput, of het slaan van damwanden of heipalen, worden uitgevoerd.
21. Verkoopbesluit: besluit van het college van burgemeester en wethouders waarin het college/gemandateerde akkoord gaat met het sluiten van de koopovereenkomst.

## **Artikel 2 Algemeen artikel**

1. De verkoop van onroerend goed geschiedt:
  - a. tegen een koopsom;
  - b. met toepassing van deze algemene verkoopbepalingen, voor zover hiervan bij de voor elke afzonderlijke verkoop nader vast te stellen bijzondere bedingen niet schriftelijk wordt afgeweken;
  - c. met toepassing van de overige, voor elke afzonderlijke verkoop vast te stellen bijzondere bedingen.
2. De koopovereenkomst komt van de zijde van de gemeente eerst tot stand -en de koper kan daaraan eerst rechten ontlenen-, indien daartoe door burgemeester en wethouders is besloten.

## **Artikel 3 Voorlopige koopovereenkomst**

1. Burgemeester en wethouders doen een gegadigde een aanbod tot verkoop van onroerend goed door aan deze gegadigde een exemplaar van de Algemene Verkoopbepalingen Gemeente Heumen 2014 en een voorlopige koopovereenkomst met tekening toe te zenden.
2. Gegadigde dient binnen vier weken na verzending van de voorlopige koopovereenkomst, als bedoeld in lid 1, de door hem ondertekende voorlopige koopovereenkomst te retourneren.
3. Na retournering door gegadigde van de voorlopige koopovereenkomst nemen burgemeester en wethouders binnen 2 maanden een besluit tot verkoop.
4. Indien gegadigde de voorlopige koopovereenkomst niet binnen de in lid 3 gestelde termijn retourneert, vervalt het gedane bod, behoudens het geval dat burgemeester en wethouders in bijzondere omstandigheden uitstel van deze termijnen hebben gegeven en behoudens het geval dat een optie ingevolge artikel 4 wordt verleend.

## **Artikel 4 Optie**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een onroerend goed voor een gegadigde reserveren, na diens schriftelijk verzoek daartoe. De termijn van reservering bedraagt maximaal twee maanden. Gedurende deze reservering is geen rentevergoeding verschuldigd over de voorlopige koopsom.
2. Burgemeester en wethouders kunnen na verloop van de termijn genoemd in artikel 1 de termijn van reservering verlenging met een nader te noemen termijn. Gedurende deze termijn van reservering is een rentevergoeding verschuldigd over de voorlopige koopsom, gelijk aan de rente, zoals door de NV Bank Nederlandse Gemeenten aan de gemeente in rekening wordt

gebracht voor in rekening courant opgenomen gelden, op de dag waarop om reservering wordt verzocht.

3. De in lid 2 genoemde rentevergoeding dient binnen veertien dagen na verzending door burgemeester en wethouders van het besluit tot reservering te worden voldaan.
4. De reservering vervalt indien de gegadigde de rentevergoeding –gebaseerd op de door burgemeester en wethouders vastgestelde reserveringstermijn- niet binnen de in het vorig lid gestelde termijn heeft voldaan.

#### **Artikel 5. Faillissement, surseance en beslag**

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is indien:
  - a. de koper vóór het verlijden van de notariële akte in staat van faillissement of surseance van betaling wordt verklaard, of
  - b. gerechtelijke schuldsanering van de koper is aangevraagd, of
  - c. in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap, of
  - d. vóór het verlijden van de notariële akte executoriaal beslag op de zaken en/of vermogensrechten van de koper wordt gelegd.
2. Indien zich één van de situaties voordoet zoals bedoeld in lid a en aflevering reeds heeft plaatsgevonden, dan is de koper verplicht de onroerende zaak onverwijld in de macht van de gemeente terug te brengen, in de staat waarin deze zich bevond ten tijde van de aflevering.
3. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs zullen worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten voortvloeiende uit de koopovereenkomst te boven gaan.

#### **Artikel 6 Afzien van de aankoop door koper**

Indien koper, na ondertekening van de voorlopige koopovereenkomst, maar voor het verlijden van de transportakte, afziet van de aankoop van het onroerend goed zal er een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van 10% van de koopsom.

Indien de levering van het onroerend goed om welke reden dan ook geen doorgang zal vinden, is koper verplicht alle veranderingen die al dan niet met toestemming van burgemeester en wethouders door of namens hem op of in het terrein zijn aangebracht op zijn kosten ongedaan te maken.

#### **Artikel 7 Notariële akte en vormvoorschriften**

1. Koper is gerechtigd de notaris aan te wijzen die zal zorgdragen voor het verlijden van de voor de eigendomsoverdracht van het onroerend goed vereiste notariële akte. Een door partijen gewaarmerkte situatietekening van het in eigendom over te dragen onroerend goed wordt aan de akte van eigendomsoverdracht gehecht.
2. Koper dient een afschrift van de akte van eigendomsoverdracht binnen één maand na het verlijden van die akte kosteloos aan burgemeester en wethouders toe te zenden.

#### **Artikel 8 Passeren van de notariële akte en betaling van de koopsom**

1. Koper is verplicht te zorgen dat de akte van eigendomsoverdracht wordt gepasseerd en de koopsom wordt voldaan binnen twee maanden na de datum, waarop aan koper schriftelijk is medegedeeld dat van gemeentewege het besluit tot verkoop is genomen. Koper is de koopsom, de eventuele rente en de eventuele boete verschuldigd zonder beroep op korting of verrekening.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven, op schriftelijk verzoek van koper een andere regeling te treffen ten aanzien van de datum waarop de akte van eigendomsoverdracht wordt gepasseerd en de betaling van de koopsom plaatsvindt. Een afwijkende regeling dient te blijken uit een van burgemeester en wethouders afkomstig geschrift. Over de periode gelegen tussen de datum van aktepassering als bedoeld in lid 1 en de door burgemeester en wethouders vastgestelde latere datum als hier bedoeld is de koper aan de gemeente een over de koopsom berekende rente verschuldigd met een percentage gelijk aan de rente, zoals door de NV Bank Nederlandse Gemeenten aan de gemeente in rekening wordt gebracht voor in rekening courant opgenomen gelden, op de dag waarop om reservering wordt verzocht; Deze rente dient in zijn geheel bij vooruitbetaling te worden voldaan vóór of uiterlijk op de datum als bedoeld in lid 1.
3. In alle gevallen van afname later dan is overeengekomen, is koper zonder dat ingebrekestelling nodig is een direct opeisbare rentevergoeding verschuldigd over het bedrag van de koopsom vanaf de datum waarop de akte overeenkomstig lid 1 of lid 2 gepasseerd had moeten zijn tot de datum, waarop de koopsom wordt voldaan. Het percentage van deze rentevergoeding is gelijk aan het percentage genoemd in lid 2 van dit artikel.
4. Indien een der partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende 8 dagen nalatig blijft aan de akte van eigendomsoverdracht mee te werken, zal deze overeenkomst van rechtswege zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden zijn, tenzij de wederpartij alsnog uitvoering van deze overeenkomst verlangt. In beide gevallen zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een -zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst- terstond opeisbare boete van 10% van de verschuldigde koopsom verbeuren, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding.

### **Artikel 9 Aanduiding en toestand van het object; vrijwaring**

1. Het onroerend goed wordt overgedragen in de staat, waarin het zich bevindt op de datum waarop de akte van eigendomsoverdracht conform het bepaalde in artikel 8 lid 1 wordt c.q. zou moeten zijn gepasseerd, dan wel de datum van feitelijke ingebruikname indien deze is gelegen voor de datum waarop de akte van eigendomsoverdracht conform het in artikel 8, lid 1 wordt c.q. zou moeten zijn gepasseerd. Overdracht vindt plaats met alle erfdiensbaarheden en verdere rechten en lasten daaraan verbonden, zonder enige andere vrijwaring dan omtrent de eigendom en de levering vrij van hypothecaire inschrijving en ten kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers beslagen.
2. Partijen worden geacht het onroerend goed volkomen te kennen en doen afstand van hun recht tot het instellen van enigerlei actie wegens verkeerde of onjuiste opgave van afmetingen, oppervlakte, vorm, aard, bestemmingen of belendingen, behoudens het recht op verrekening van de meer- of mindermaat, wanneer het verschil tussen de werkelijke en de overeengekomen oppervlakte meer dan 5% bedraagt. Het recht op verrekening vervalt, indien niet binnen één maand nadat de kennisgeving van de kadastrale opmeting door koper is ontvangen, schriftelijk een verzoek om verrekening is gedaan. Aan het verzoek tot verrekening dient een kopie van voornoemde kennisgeving te zijn gevoegd. De verrekening vindt plaats op basis van de overeengekomen prijs per m<sup>2</sup>.

### **Artikel 10 Overige financiële verplichtingen**

1. Alle rechten en kosten op de verkoop en koop, alsmede op de eigendomsoverdracht vallende, komen ten laste van koper.
2. Alle belastingen en alle andere lasten, welke op of wegens de eigendom worden geheven, komen vanaf de datum, waarop de akte van eigendomsoverdracht conform het bepaalde

in artikel 8, lid 1 wordt c.q. zou moeten zijn gepasseerd danwel de datum van feitelijke ingebruikname, indien deze is gelegen voor de datum waarop de akte van eigendomsoverdracht conform het bepaalde in artikel 8, lid 1 wordt c.q. zou moeten zijn gepasseerd, ten laste van koper.

3. Indien de gemeente enige betaling heeft verricht, die ingevolge het bepaalde in lid 2 ten laste van koper komt, geven burgemeester en wethouders daarvan schriftelijk kennis aan koper, die gehouden is binnen één maand na de datum van verzending van deze kennisgeving het daarin opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.
4. De verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting is voor rekening van koper.

### **Artikel 11 Gedoogplicht**

1. Koper moet gedogen dat door de gemeente of derden op, in, aan of boven het onroerend goed zoveel en zodanige palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht en onderhouden, als burgemeester en wethouders met het oog op openbare voorzieningen wenselijk achten.
2. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het gedogen, tenzij het gaat om schade die het onmiddellijke gevolg is van het gedogen en die van een zodanige omvang is dat deze redelijkerwijs niet ten laste van koper dient te blijven.
3. Alvorens te beslissen omtrent de plaats waar en de wijze waarop de voorwerpen zoals genoemd in het eerste lid worden aangebracht, vindt vanwege de gemeente of de hiervoor genoemde derde(n) overleg met koper plaats. Alle zaakschade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen, vernieuwen, hebben, houden en verwijderen van de in dit artikel bedoelde voorwerpen (met toebehoren) zal op kosten van de gemeente worden hersteld of door de gemeente aan de rechtshebbende worden vergoed, zulks uitsluitend ter keuze van de gemeente.

### **Artikel 12 Inrichten van het onroerend goed**

Het onroerend goed zal uitsluitend worden ingericht en gebruikt voor het doel, waarvoor het onroerend goed krachtens de bijzondere bedingen, vermeldt in de akte van eigendomsoverdracht, is uitgegeven.

### **Artikel 13 Bodemverontreiniging**

Partijen zullen bij bijzonder beding een nadere regeling treffen terzake de eventuele aanwezigheid in het verkochte van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen en de gevolgen daarvan. In geval en voor zover geen nadere regeling is getroffen, aanvaardt koper het onroerend goed in de staat waarin het zich bevindt op het door partijen nader aangeduid tijdstip, zoals bedoeld onder artikel 9, lid 1. Het risico van enigerlei verontreiniging is alsdan voor rekening van koper.

## **Hoofdstuk II Aanvullende bepalingen ten aanzien van bouwterrein**

### **Artikel 14 Bouwplicht**

1. Koper vrijwaart de gemeente voor elke aansprakelijkheid, voortvloeiende uit het door koper verkavelen van het door de gemeente in eigendom overgedragen onroerend goed, waaronder

begrepen het aantal kavels, alsmede de afmetingen, de oppervlakte en de situering van de bij de woningen behorende tuinen en/of erven.

2. Koper is verplicht het onroerend goed te bebouwen overeenkomstig het bepaalde in de koopovereenkomst.
3. Koper is verplicht binnen drie maanden na de datum, waarop hem is kennis gegeven, dat van gemeentewege het besluit tot verkoop is genomen, de aanvraag voor de vereiste omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en/of de Wet op de ruimtelijke ordening in te dienen bij de gemeente, welke aanvraag dient te voldoen aan de daarvoor gestelde voorschriften. Koper verplicht zich al die maatregelen te nemen, welke voor een spoedige verlening van de betreffende vergunning noodzakelijk zijn, waartoe mede behoort het verstrekken van nader gevraagde inlichtingen, bescheiden en dergelijke binnen de daarbij geldende en/of gestelde termijn.
4. Koper is verplicht te zorgen, dat het bouwplan, ter uitvoering waarvan het terrein is verkocht, binnen 12 maanden na de datum waarop aan koper is kennisgegeven dat van gemeentewege het besluit tot verkoop is genomen, daadwerkelijk in uitvoering is genomen en binnen 18 maanden na vorenbedoelde kennisgeving is voltooid en voor in gebruikneming geschikt is bevonden. Ingeval koper ingevolge artikel 8, lid 2 uitstel van aktepassering heeft verkregen, vangen de artikel genoemde termijnen eerst aan op het moment van aktepassering.
5. De in de vorige leden genoemde termijnen kunnen door burgemeester en wethouders in voorkomende gevallen, uitsluitend ter beoordeling van burgemeester en wethouders worden verlengd, al dan niet onder alsdan te stellen nadere voorwaarden.

#### **Artikel 15 Erfdienstbaarheden**

1. Koper is verplicht om bij de overdracht van het bouwterrein mee te werken aan de vestiging van door burgemeester en wethouders bij de voorlopige koopovereenkomst aan te duiden erfdienstbaarheden, waaronder de erfdienstbaarheden:
2. van pad en overgang door middel van op het bouwterrein gemeenschappelijke paden;
3. van afvoer van huishoudwater door middel van aan te brengen riolering en dergelijke werken naar het gemeenteriool;
4. om in een door burgemeester en wethouders aan te duiden gedeelte van het bouwterrein rioolbuizen, inspectieputten en dergelijke werken aan te leggen, aan te brengen, te houden, te onderhouden en zo nodig vernieuwen en te verwijderen.
5. Koper is verplicht om de te bouwen woning(en) aan te sluiten en aangesloten te houden op een centrale antenne-inrichting, hierna te noemen 'CAI' (zonder de verplichting een overeenkomst te sluiten om van de CAI gebruik te maken) en tevens te gedogen dat in, aan, op of boven het onroerend goed leidingen en installaties ten behoeve van het functioneren worden aangebracht, gehouden, gewijzigd, verwijderd en onderhouden, welke dienen voor de ontvangst van radio- en televisiesignalen door middel van een CAI ten dienste van in de gemeente gebouwde en te bouwen woningen.

#### **Artikel 16 Aanleg parkeerplaats**

1. De koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing(en), voor zijn rekening een van de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeerplaats (bij elke bebouwing) aan te leggen en in stand te houden.
2. Artikel 18 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

## **Artikel 17 Erfafscheiding**

De koper verplicht zich tegenover de gemeente de onroerende zaak voor zijn rekening af te scheiden en afgescheiden te houden met een deugdelijke, niet-ontsierende erfafscheiding.

## **HOOFDSTUK III AANVULLENDE BEPALINGEN TEN AANZIEN VAN BEDRIJFSTERREINEN**

### **Artikel 18 Verplichtingen ten aanzien van het gebruik**

1. Koper is verplicht het bedrijf, tot de uitoefening waarvan het bedrijfsterrein krachtens de akte van eigendomsoverdracht is bestemd, binnen twee jaren na de datum waarop koper is kennis gegeven dat van gemeentewege het besluit tot verkoop is genomen, in werking te stellen dan wel uit te oefenen, behoudens verlenging van termijnen zoals bedoeld in het zesde lid van artikel 14.
2. Voor zover een woning op het bedrijfsterrein wordt toegestaan moet deze woning als bedrijfswoning worden gebruikt.
3. De bedrijfswoning mag niet afzonderlijk van het bedrijf worden vervreemd.
4. Koper is verplicht het onbebouwde gedeelte van het bedrijfsterrein ten genoegen van burgemeester en wethouders aan te leggen en te onderhouden. Met name moet het onbebouwde gedeelte van het bedrijfsterrein worden geëgaliseerd en zoveel mogelijk vrij worden gehouden van onkruid.
5. Koper is verplicht op het bedrijfsterrein met inachtneming van door burgemeester en wethouders gestelde eisen voldoende parkeergelegenheid aan te leggen en te onderhouden ten behoeve van bezoekers en personeel.
6. Koper is verplicht ervoor zorg te dragen, dat het onbebouwde gedeelte van het bedrijfsterrein vrij blijft van afvalmaterialen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van deze bepaling, aan welke ontheffing nadere voorwaarden kunnen worden verbonden.
7. Alle in dit artikel genoemde verplichtingen van de koper zullen geschieden in zijn opdracht en voor zijn rekening.

## **HOOFDSTUK V SLOTBEPALINGEN**

### **Artikel 19 Kettingbeding**

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, 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 zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende artikelen in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 500,00 per dag met een maximum van € 25.000,00 ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 is bepaald, verbindt de 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 lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid b 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 het beding aan.
3. De bedingen als bedoeld in lid 1 en 2 moeten met medewerking van beide partijen worden ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Openbare Registers.

## **Artikel 20 Toezending akte bij vervreemding**

Koper is verplicht bij gehele of gedeeltelijke overdracht van het bouwterrein en de vestiging of overdracht van een zakelijke gebruiksrecht op dat terrein of een gedeelte daarvan, een afschrift van de op de overdracht of vestiging betrekking hebbende akte binnen één maand na het passeren daarvan aan burgemeester en wethouders kosteloos toe te zenden.

## **Artikel 21 Ingebrekestelling/Boetebeding**

1. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige uit de koopovereenkomst of deze algemene verkoopvoorwaarden voortvloeiende verplichting, verbeurt koper, na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling gestelde redelijke termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 150,- exclusief omzetbelasting per dag of dagdeel dat de niet-nakoming, niet tijdige nakoming of niet behoorlijke nakoming voortduurt.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de gemeente het recht om schadevergoeding te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming, niet tijdige nakoming of niet behoorlijke nakoming van enige uit de koopovereenkomst of deze algemene verkoopvoorwaarden voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.
3. Het in lid 1 van dit artikel bedoelde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende toerekenbare tekortkoming in de nakoming afzonderlijk een boete is bepaald. In dat geval is de afzonderlijke boetebepaling van toepassing

## **Artikel 22 Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de gemeente**

Voor zover in deze algemene verkoopbepalingen of in de bijzondere bedingen aan de gemeente enig recht en/of enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht en/of bevoegdheid van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voorzover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt of uitgesloten.

## **Artikel 23 Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid**

1. Indien de eigendom aan twee of meer (rechts-)personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die bij de verkoop zijn gesteld.
2. De bij de verkoop voor de koper gestelde verplichtingen zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.

## **Artikel 24 Vrijwaring**

Koper vrijwaart de gemeente voor elke aansprakelijkheid, voortvloeiende uit het door koper verkavelen van het door de gemeente in eigendom overgedragen onroerend goed, waaronder begrepen het aantal kavels, alsmede de afmetingen, de oppervlakte en de situering van de bij de woningen behorende tuinen en/of erven.

## **Artikel 25 Geschillenregeling**

Alle geschillen die naar aanleiding van deze algemene verkoopvoorwaarden en/of de



koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, worden voorgelegd aan de ter zake volgens de wet bevoegde rechter.

### **Artikel 26 Bekendmaking, inwerkingtreding en citeertitel**

Deze algemene verkoopvoorwaarden worden bekendgemaakt in de Regiodiek en op de website van de gemeente op 22 juli 2014.

Deze algemene verkoopvoorwaarden treden na bekendmaking in werking; tegelijkertijd worden de Algemene Verkoopbepalingen Gemeente Heumen 2005 ingetrokken.

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel: 'Algemene Verkoopbepalingen Gemeente Heumen 2014'.

Aldus vastgesteld op 15 juli 2014,

SPL

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEUMEN;  
De secretaris, De burgemeester,

mr. D.C. van Eeten

P. Mengde