

**ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN ONROERENDE ZAKEN  
GEMEENTE HAARLEMMERMEER 2025**

VASTGESTELD IN DE VERGADERING VAN HET COLLEGE  
d.d. 1 juli 2025

## **Inleiding**

In dit document vindt u de **Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlemmermeer 2025**.

Als u een onroerende zaak koopt van de gemeente, sluit u een koopovereenkomst met de gemeente. De koopovereenkomst bevat specifieke afspraken over de koop, zoals een omschrijving van de aan te kopen onroerende zaak en de koopprijs. Daarnaast worden in de koopovereenkomst artikelen uit deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing verklaard.

Bij elke koopovereenkomst waarin deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn verklaard, gelden de hoofdstukken 1 en 2. Bij de verkoop van onroerende zaken bedoeld voor woningbouw geldt daarnaast hoofdstuk 3. Bij de verkoop van onroerende zaken op een bedrijventerrein of kantorenlocatie geldt, naast de hoofdstukken 1 en 2, hoofdstuk 4. Ook kunnen in de koopovereenkomst artikelen worden uitgezonderd, gewijzigd of aangevuld. In de koopovereenkomst staat welke hoofdstukken en/of artikelen uit deze algemene verkoopvoorwaarden voor u gelden.

## **Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob)**

Bij de start van de onderhandelingen over de verkoop van een onroerende zaak of als onderdeel van een openbare verkoopprocedure of aanbesteding, wordt u geïnformeerd dat een Bibob-onderzoek deel kan uitmaken van de procedure. Het doel van een Bibob-onderzoek is om te voorkomen dat de gemeente ondermijning faciliteert.

De gemeente kan de onderhandelingen of procedure om tot een koopovereenkomst te komen afbreken. Bijvoorbeeld als het Bibob-formulier of de gevraagde documenten niet door de gemeente zijn ontvangen of de vragen op het Bibob-vragenformulier niet, niet volledig en/of onjuist zijn beantwoord. Ook kan de gemeente de onderhandelingen of procedure afbreken als de uitkomst van het Bibob-onderzoek hier reden voor geeft. Als de koopovereenkomst in de hiervoor genoemde gevallen al is gesloten, wordt de koopovereenkomst opgeschort of ontbonden.

Als de Bibob-procedure niet is afgerond vóór het sluiten van de koopovereenkomst omdat de leningsovereenkomst nog niet is gesloten, wordt hierover een ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst opgenomen.

## **Totstandkoming koopovereenkomst**

Door ondertekening van de koopovereenkomst gaat u akkoord met de inhoud van de koopovereenkomst en deze algemene verkoopvoorwaarden. Nadat u de koopovereenkomst heeft ondertekend, wordt deze voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. De koopovereenkomst komt pas tot stand als hiertoe door of namens het college is besloten en de koopovereenkomst is ondertekend. Zodra de koopovereenkomst is gesloten, wordt aan de notaris gevraagd om een notariële leveringsakte op te stellen. De notaris zal u na verloop van tijd uitnodigen om de notariële leveringsakte te komen ondertekenen. Nadat u de koopprijs en alle bijkomende kosten en belastingen heeft betaald, de notariële leveringsakte heeft ondertekend en inschrijving van de notariële leveringsakte bij het Kadaster heeft plaatsgevonden, bent u eigenaar van de onroerende zaak.

## Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

### Artikel 1.1 Definities

In deze algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bankgarantie:</b>            | een onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie die is afgegeven door een in Nederland zetelende bank met een vergunning als kredietinstelling van de Europees Centrale Bank. De bankgarantie dient ten minste voort te duren tot één maand na de Juridische Levering én de clause te bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Gemeente, ook ingeval Koper failliet wordt verklaard of aan Koper surséance van betaling wordt verleend, het bedrag van de garantie aan de Gemeente zal uitkeren |
| <b>BW:</b>                      | Burgerlijk Wetboek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>BVO:</b>                     | de bruto-vloeroppervlakte, zoals gedefinieerd in NEN 2580, met dien verstande dat de bruto-vloeroppervlakte van parkeergarages niet wordt meegerekend bij berekening van de Koopprijs (ook indien dat parkeergarages betreft die niet rechtstreeks in verbinding staan met de buitenlucht). Voor de berekening van het aantal vierkante meters BVO wordt door een onafhankelijke derde partij een meetbrief opgesteld                                                                                                               |
| <b>College:</b>                 | het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Definitief Ontwerp (DO):</b> | het door Koper, op basis van het Omgevingsplan en de Koopovereenkomst, opgestelde en door de Gemeente goedgekeurde uitwerking van het programma van eisen en/of van het voorlopig ontwerp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Feitelijke Levering:</b>     | de feitelijke terbeschikkingstelling van het Verkochte als bedoeld in artikel 7:9 BW                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Gebruiker:</b>               | de (rechts)persoon die het Verkochte en/of de op het Verkochte te realiseren bebouwing in gebruik krijgt hetzij krachtens een zakelijk recht hetzij krachtens een persoonlijk recht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Gemeente:</b>                | de gemeente Haarlemmermeer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Ingebrekestelling:</b>       | een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Juridische Levering:</b>     | de juridische levering van het Verkochte, zijnde het vervullen van de voor eigendomsoverdracht vereiste formaliteiten als bedoeld in artikel 3:89 BW (ondertekening van de Notariële Akte en inschrijving van een afschrift daarvan in de openbare registers)                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Koopovereenkomst:</b>                    | de op schrift gestelde, tot levering verpflichtende en door Partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop van het Verkochte, inclusief bijlagen, waaronder deze algemene verkoopvoorwaarden                                                                                      |
| <b>Koopprijs:</b>                           | de overeengekomen prijs voor het Verkochte                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Koper:</b>                               | de (rechts)persoon die als zodanig vermeld staat in de Koopovereenkomst, ook in enkelvoud aangeduid als sprake is van meerdere kopers                                                                                                                                                     |
| <b>Notariële Akte:</b>                      | de voor eigendomsoverdracht vereiste, door de Notaris op schrift gestelde, akte van levering                                                                                                                                                                                              |
| <b>Notaris:</b>                             | de door de Gemeente (in het geval van vrij op naam) dan wel Koper (in het geval van kosten koper) aangewezen notaris                                                                                                                                                                      |
| <b>Omgevingsplan:</b>                       | het Omgevingsplan gemeente Haarlemmermeer                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Omgevingsvergunning:</b>                 | een omgevingsvergunning(en) als bedoeld in artikel 5.1 lid 1 sub a Omgevingswet (omgevingsplanactiviteit) en/of artikel 5.1 lid 2 sub a Omgevingswet (technische bouwactiviteit), welke is (zijn) vereist voor het voorgenomen gebruik en de realisatie van de opstallen op het Verkochte |
| <b>Onherroepelijke Omgevingsvergunning:</b> | een omgevingsvergunning die geen voorwerp meer is of kan zijn van een bezwaar-, beroep- of hoger beroepprocedure bij het betrokken bestuursorgaan respectievelijk de bestuursrechter                                                                                                      |
| <b>Partijen/Partij:</b>                     | de Gemeente en/of Koper                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Raad:</b>                                | de gemeenteraad van de gemeente Haarlemmermeer                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Verkochte:</b>                           | het perceel dan wel de percelen grond inclusief eventuele opstallen dan wel de opstallen, zoals nader aangeduid in de Koopovereenkomst, dat/die het voorwerp van de Koopovereenkomst vorm(t)(en)                                                                                          |
| <b>Wet Bibob:</b>                           | Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur                                                                                                                                                                                                                       |

#### **Artikel 1.2      Geldigheid**

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere Koopovereenkomst voor een onroerende zaak tussen de Gemeente en haar Koper waarin ze van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
2. Van deze algemene verkoopvoorwaarden kan in de Koopovereenkomst worden afgeweken en in de Koopovereenkomst kunnen nadere bepalingen worden opgenomen.

#### **Artikel 1.3      Totstandkoming Koopovereenkomst**

1. De Koopovereenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat door of bevoegd namens het College tot de verkoop is besloten en de Koopovereenkomst door of bevoegd namens de burgemeester is ondertekend.
2. Het College kan de verkoop ter voorafgaande goedkeuring voorleggen aan de Raad.
3. Na totstandkoming van de Koopovereenkomst zal Koper, indien hij het Verkochte kosten koper koopt, dan wel de Gemeente, indien Koper het Verkochte vrij op naam koopt, de Notaris verzoeken voor de Juridische Levering zorg te dragen.

#### **Artikel 1.4      Hoofdelijkheid/ondeelbaarheid**

Indien in de Koopovereenkomst meer dan één natuurlijke of rechtspersoon als Koper wordt genoemd, geldt dat deze (rechts)personen slechts gezamenlijk de voor hen uit de Koopovereenkomst voortvloeiende rechten kunnen uitoefenen, met dien verstande dat zij elkaar door ondertekening van de Koopovereenkomst onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de Juridische Levering én ieder van deze (rechts)personen hoofdelijk aansprakelijk is voor de nakoming van de verplichtingen die uit de Koopovereenkomst voortvloeien.

#### **Artikel 1.5      Overdracht van rechten en plichten**

1. Het is Koper verboden om, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente de uit de Koopovereenkomst voortvloeiende rechten en plichten geheel of gedeeltelijk (in)direct aan derden over te dragen zolang de Juridische Levering van het Verkochte niet heeft plaatsgevonden. De Gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden waaronder de voorwaarde dat de (rechts)persoon die in de rechten van Koper treedt alle verplichtingen die voor Koper uit de Koopovereenkomst voortvloeien, op zich zal nemen als eigen verplichtingen. In dat geval is Koper pas van zijn verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst jegens de Gemeente ontheven, nadat voornoemde (rechts)persoon zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk tegenover de Gemeente heeft verbonden voornoemde verplichtingen na te zullen komen. Voorts kan de Gemeente voorafgaande aan het verlenen van toestemming een onderzoek in het kader van de Wet Bibob naar deze (rechts)persoon (laten) verrichten, waarbij een positieve uitkomst van het onderzoek een voorwaarde is voor het verlenen van de toestemming. De desbetreffende (rechts)persoon zal volledige medewerking aan dit onderzoek dienen te verlenen.
2. Bij overtreding door Koper van het verbod genoemd in lid 1 van dit artikel geldt dat de Gemeente niet verplicht is aan de (rechts)persoon, die in de rechten van Koper is getreden, het Verkochte juridisch te leveren en heeft de Gemeente het recht de Koopovereenkomst te ontbinden, een en ander zonder dat de Gemeente jegens Koper of voornoemde (rechts)persoon gehouden is tot vergoeding van schade, hoe ook genaamd. De Gemeente heeft het recht om, naast ontbinding, schadevergoeding van Koper te vorderen.

#### **Artikel 1.6      Faillissement, surseance van betaling, beslag en schuldsanering**

De Gemeente is bevoegd de Koopovereenkomst te ontbinden of op te schorten - zonder enige verplichting tot schadevergoeding jegens Koper en zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van schade, rente en andere kosten - indien vóór het ondertekenen van de Notariële Akte:

- a. voor of door Koper faillissement wordt aangevraagd of Koper in staat van faillissement wordt verklaard;
- b. Koper surseance van betaling aanvraagt of aan Koper surseance van betaling wordt verleend;
- c. executoriaal beslag wordt gelegd op roerende en/of onroerende zaken van Koper en/of vorderingen die Koper op een derde heeft dan wel uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen;
- d. gerechtelijke schuldsanering van Koper is aangevraagd;
- e. Koper komt te overlijden; of
- f. sprake is van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap van Koper.

#### **Artikel 1.7      Onderzoek Wet Bibob**

De Gemeente is bevoegd de Koopovereenkomst te ontbinden of op te schorten – zonder enige verplichting tot schadevergoeding jegens Koper en zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van schade, rente en andere kosten – indien uit een onderzoek op grond van de Wet Bibob blijkt dat:

- a. sprake is van een ernstig gevaar dan wel tenminste een mindere mate van gevaar dat het Verkochte en/of de op het Verkochte te realiseren bebouwing mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare, voordelen te benutten; en/of
- b. sprake is van een ernstig gevaar dan wel tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met het Verkochte en/of de op het Verkochte te realiseren bebouwing mede strafbare feiten zullen worden gepleegd; en/of
- c. sprake is van feiten en/of omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Koper in relatie staat tot strafbare feiten; en/of
- d. sprake is van feiten en/of omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat in het traject tot het komen van de Koopovereenkomst dan wel de Omgevingsvergunning een strafbaar feit is gepleegd; en/of
- e. de Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente en/of de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied en/of het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van de Wet Bibob en/of de Beleidsregel Wet Bibob van de Gemeente, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De begrippen 'ernstig gevaar', 'mindere mate van gevaar', 'strafbare feiten', 'in relatie staan tot' en 'feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden', hebben in dit artikel de betekenis die daaraan in de Wet Bibob en/of de Beleidsregel Wet Bibob van de Gemeente toekomt.

#### **Artikel 1.8 Ingebrekestelling en verzuim**

1. Een Partij is in verzuim wanneer deze door de andere Partij in gebreke wordt gesteld middels een schriftelijke aanmaning waarbij een termijn van veertien dagen wordt gesteld voor de nakoming en nakoming binnen die termijn uitblijft.
2. Wanneer een Partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die andere Partij dientengevolge lijdt te vergoeden. Indien een boete verschuldigd wordt als bedoeld in artikel 1.9 van deze algemene verkoopvoorwaarden, wordt deze niet in mindering gebracht op de schade.
3. Een ingebrekestelling is niet vereist indien:
  - a. een voor de nakoming gestelde datum is bepaald en nakoming uiterlijk op die datum uitblijft. In dat geval treedt het verzuim in met ingang van de daaropvolgende dag; of
  - b. de verbintenis voortvloeit uit onrechtmatige daad of schadevergoeding en die verbintenis niet terstond wordt nagekomen; of
  - c. uit een mededeling van de betreffende Partij moet worden afgeleid dat deze niet (tijdig) zal nakomen.

#### **Artikel 1.9 Boetebepaling**

1. Indien Koper in verzuim is ter zake van enige verplichting uit hoofde van de Koopovereenkomst (waaronder deze algemene verkoopvoorwaarden), verbeurt Koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel van de Koopovereenkomst (waaronder deze algemene verkoopvoorwaarden) een afzonderlijke boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is. De boete dient Koper te voldoen na ontvangst van een daartoe strekkende factuur van de Gemeente, binnen dertig dagen vanaf de factuurdatum.
2. De boete bedraagt, zulks ter keuze van de Gemeente:
  - a. tien procent van de Koopprijs exclusief omzetbelasting, met dien verstande dat de boete minimaal € 750,00 (zegge: zevenhonderdvijftig euro) bedraagt; dan wel
  - b. € 750,00 (zegge: zevenhonderdvijftig euro) voor elke niet- of niet volledige nakoming of een gelijk bedrag per dag dat deze niet- of niet volledige nakoming voortduurt.
3. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de Gemeente het recht om bij niet- of niet volledige nakoming van enige verplichting op grond van de Koopovereenkomst (waaronder deze algemene verkoopvoorwaarden) alsnog nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

#### **Artikel 1.10      Ontbinding**

1. Indien sprake is van ontbinding van de Koopovereenkomst en de Feitelijke Levering reeds heeft plaatsgevonden, is Koper verplicht het Verkochte onverwijld weer in de macht van de Gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin het Verkochte zich bevond ten tijde van de Feitelijke Levering. Nadat Koper het Verkochte weer in de macht van de Gemeente heeft teruggebracht, zal de Gemeente eventueel reeds betaalde gedeelten van de Koopprijs restitueren, met uitzondering van de waarborgsom dan wel de Bankgarantie als bedoeld in artikel 2.3 van deze algemene verkoopvoorwaarden, eventuele verrekening van schade die de Gemeente lijdt en eventuele boetes op grond van de Koopovereenkomst.
2. Wanneer de Koopovereenkomst wordt ontbonden, is de Gemeente gerechtigd alle maatregelen te nemen die naar haar oordeel wenselijk of noodzakelijk zijn om het bouwplan al dan niet gewijzigd verder uit te voeren. Koper is in dat geval gehouden het auteursrecht en mogelijke andere rechten van Koper op de door Koper ontwikkelde plannen die Koper niet zal realiseren, voor zover overdraagbaar, zonder enigerlei vergoeding aan de Gemeente over te (laten) dragen en zal de Gemeente op geen enkele wijze verhinderen die plannen zelf te realiseren of door derden te doen realiseren.
3. Wanneer de Koopovereenkomst wordt ontbonden en het Verkochte of een deel daarvan op dat moment nog in eigendom toebehoort aan de Gemeente, staat het de Gemeente vrij het Verkochte dan wel dat deel daarvan aan anderen dan Koper te vervreemden.
4. Koper en de Gemeente doen bij de Juridische Levering, onverlet hetgeen zij anders en overigens in de Koopovereenkomst overeenkomen, afstand van het recht de ontbinding van de Koopovereenkomst in te roepen.

#### **Artikel 1.11      Woonplaatskeuze**

1. Koper zorgt ervoor dat zijn actuele woon- of vestigingsadres bij de Gemeente bekend is.
2. Indien Koper geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, wordt hij geacht met betrekking tot de koop woonplaats te kiezen ten kantore van de Notaris.

#### **Artikel 1.12      Geschillenregeling, toepasselijk recht**

1. Eventuele geschillen die ontstaan naar aanleiding van de Koopovereenkomst, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die geschillen die slechts door een van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem. Voordat Partijen hiertoe overgaan, proberen zij eerst met elkaar tot een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing te komen.
2. Op de Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

#### **Artikel 1.13      Termijnen**

Op de in de Koopovereenkomst gestelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

## Hoofdstuk 2. Bijzondere bepalingen

### Artikel 2.1 Uitgiftetekening

Van elke Koopovereenkomst maakt een uitgiftetekening (inclusief datum en nummer) deel uit waarop onder meer het Verkochte met kadastrale aanduiding, de coördinaten en globale perceeloppervlakte staan aangegeven.

### Artikel 2.2 Koopprijs

1. De door Koper verschuldigde Koopprijs is vermeld in de Koopovereenkomst.
2. De Koopprijs is vastgesteld op het in de Koopovereenkomst genoemde prijspeil en zal door de Gemeente worden geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in lid 3 en lid 4 van dit artikel.
3. De Koopprijs wordt geïndexeerd vanaf het in de Koopovereenkomst genoemde prijspeil tot en met de kalendermaand waarin de Notariële Akte wordt ondertekend. Indexatie van de Koopprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De geïndexeerde Koopprijs wordt berekend volgens de formule: de in de Koopovereenkomst vermelde Koopprijs, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt drie kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de Notariële Akte wordt ondertekend, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt drie kalendermaanden voor de kalendermaand waarin het in de Koopovereenkomst genoemde prijspeil is gelegen.<sup>1</sup> De Koopprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de Koopprijs leidt tot een lagere Koopprijs.
4. Indien het CBS bekendmaking van het in lid 3 van dit artikel genoemde prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

### Artikel 2.3 Zekerheidstelling

1. Bij een Koopovereenkomst met een Koopprijs van € 25.000,00 (zegge: vijftentwintigduizend euro) (exclusief belasting) of meer dient Koper, tot zekerheid van de nakoming door Koper van zijn verplichtingen uit de Koopovereenkomst, een waarborgsom van tien procent van de Koopprijs aan de Gemeente te voldoen. De hoogte van de waarborgsom kan, indien daar naar het oordeel van de Gemeente aanleiding toe is, door de Gemeente lager of hoger dan genoemd percentage worden vastgesteld. De waarborgsom is verschuldigd bij de totstandkoming van de Koopovereenkomst en dient Koper te voldoen na ontvangst van een daartoe strekkende factuur van de Gemeente, binnen dertig dagen vanaf de factuurdatum.
2. De waarborgsom, verminderd met eventueel verschuldigde boeten, wordt verrekend met de Koopprijs.
3. In plaats van een waarborgsom kan door Koper een Bankgarantie worden gesteld.
4. De Bankgarantie vervalt zodra Koper aan al zijn verplichtingen jegens de Gemeente uit de Koopovereenkomst heeft voldaan. De Bankgarantie zal alsdan door de Gemeente aan de desbetreffende bankinstelling worden geretourneerd.
5. Indien Koper niet aan zijn verplichting op grond van dit artikel voldoet, is de Gemeente bevoegd de Koopovereenkomst met onmiddellijke ingang zonder enige verplichting tot schadevergoeding jegens Koper te ontbinden, zonder dat enige Ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
6. Indien sprake is van ontbinding als bedoeld in artikelen 1.5, 1.6 of 1.7 van deze algemene verkoopvoorwaarden, zal de waarborgsom van rechtswege als boete zijn verbeurd dan wel is de Gemeente gerechtigd de Bankgarantie in te roepen als boete.

---

<sup>1</sup> Voorbeeld: indien in de Koopovereenkomst als prijspeil september 2025 is genoemd en de Notariële Akte op 10 juni 2026 wordt ondertekend, wordt de geïndexeerde Koopprijs als volgt berekend: niet-geïndexeerde Koopprijs x indexcijfer maart 2026 / indexcijfer juni 2025.

#### **Artikel 2.4      Ligging en omvang**

1. De kadastrale grenzen van het Verkochte worden voor de datum van Juridische Levering voorlopig gevormd dan wel definitief ingemeten door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
2. De kosten voor de perceelvorming als bedoeld in lid 1 van dit artikel zijn voor rekening van Koper, behoudens in het geval van koop vrij op naam, in welk geval deze kosten voor rekening van de Gemeente zijn.
3. Koper machtigt de Gemeente onherroepelijk om mede namens Koper de kadastrale grenzen aan te wijzen aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

#### **Artikel 2.5      Kosten, rechten en belastingen**

1. Alle kosten, rechten en belastingen (waaronder verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting) met betrekking tot de Koopovereenkomst, de Feitelijke Levering en de Juridische Levering - waaronder begrepen de notariskosten en de kosten van de kadastrale meting - zijn in geval van:
  - a. koop tegen kosten koper, voor rekening van Koper;
  - b. koop vrij op naam, voor rekening van de Gemeente.
2. Alle zakelijke lasten en belastingen die ter zake van het Verkochte worden geheven, komen vanaf de datum van ondertekening van de Notariële Akte voor rekening van Koper en worden verrekend bij de Juridische Levering.

#### **Artikel 2.6      Juridische Levering**

1. De Juridische Levering vindt plaats uiterlijk vier weken nadat sprake is van een Onherroepelijke Omgevingsvergunning. De Gemeente kan schriftelijk toestemming verlenen voor overschrijding van deze termijn en kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
2. De Notariële Akte zal worden verleden ten overstaan van de Notaris.
3. Voor de ondertekening van de Notariële Akte dient Koper - door storting op een derdengeldenrekening van de Notaris - te voldoen:
  - a. de Koopprijs,
  - b. de kosten, rechten en belastingen zoals bedoeld in artikel 2.5 van deze algemene verkoopvoorwaarden;
  - c. eventueel verschuldigde boete(s).
4. Koper mag het Verkochte pas in gebruik nemen na de Juridische Levering. Dit geldt eveneens wanneer de Feitelijke Levering eerder plaatsvindt.
5. Het Verkochte komt voor risico van Koper zodra de Notariële Akte is ondertekend. Indien echter de Feitelijke Levering eerder plaatsvindt, gaat het risico op dat moment over.
6. De Gemeente verleent geen vrijwaring voor uitwinning door derden.
7. Indien een Partij voorafgaand aan de Juridische Levering daarom verzoekt, zal een schouw worden uitgevoerd van het Verkochte en een proces-verbaal van oplevering worden gemaakt.
8. Indien Koper niet meewerkt aan de Juridische Levering op de daarvoor vastgestelde datum en/of niet tijdig de in lid 3 van dit artikel bedoelde bedragen voldoet:
  - a. zal de Gemeente niet meewerken aan de Juridische Levering;
  - b. is Koper aan de Gemeente voor elke dag tot en met de datum van de Juridische Levering en/of de dag van voldoening van de in lid 3 bedoelde bedragen een, zonder rechterlijke tussenkomst, direct opeisbare boete verschuldigd van drie promille van de Koopprijs. De boete is echter pas verschuldigd vanaf de dag dat acht dagen zijn verstreken nadat Koper schriftelijk door de Gemeente in gebreke is gesteld en Koper gedurende die acht dagen niet meewerkt aan de Juridische Levering en/of de in lid 3 bedoelde bedragen niet voldoet.
9. Indien Koper, na Ingebrekestelling als bedoeld in lid 8 sub b van dit artikel, zijn medewerking aan de Juridische Levering blijft onthouden, is de Gemeente bevoegd de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade. In dat geval is Koper genoemde boete van drie promille per dag verschuldigd tot de dag van die ontbinding alsmede een boete van tien procent van de Koopprijs. Genoemde boetes strekken niet in mindering op de schade.

#### **Artikel 2.7      Feitelijke Levering**

1. De Feitelijke Levering vindt plaats tegelijkertijd met de Juridische Levering tenzij de Gemeente en de Koper schriftelijk overeenkomen dat de Feitelijke Levering eerder plaatsvindt.
2. De Feitelijke Levering zal plaatsvinden in de staat waarin het Verkochte zich bevindt op de datum van Juridische Levering.
3. Het Verkochte wordt in fiscaal bouwrijpe staat geleverd, in de zin dat het Verkochte als bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt aangemerkt.
4. De Gemeente verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot de datum van Juridische Levering of zoveel eerder als de Feitelijke Levering plaatsvindt.

#### **Artikel 2.8      Overdracht van aanspraken van de Gemeente**

1. Alle aanspraken die de Gemeente ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op Koper op het tijdstip van ondertekening van de Notariële Akte, tenzij de Feitelijke Levering op een eerder tijdstip plaatsvindt, in welk geval de overdracht van aanspraken op dat tijdstip plaatsvindt. De Gemeente is met betrekking tot het vorenstaande niet tot vrijwaring verplicht. De Gemeente verplicht zich de bij haar bekende gegevens aan Koper te verstrekken.
2. Koper is bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door, voor eigen rekening, mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend. Koper is bevoegd om deze mededeling na ondertekening van de Notariële Akte te doen, tenzij de Feitelijke Levering op een eerder tijdstip plaatsvindt in welk geval Koper bevoegd is om deze mededeling na de Feitelijke Levering te doen.

#### **Artikel 2.9      Risico-overgang, beschadiging en verzekering**

1. Indien het Verkochte voor het tijdstip van het ondertekenen van de Notariële Akte wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de Gemeente verplicht Koper hiervan tijdig in kennis te stellen, tenzij de Feitelijke Levering eerder heeft plaats gevonden en het risico op de Koper is overgegaan.
2. Indien het Verkochte voor het tijdstip van het ondertekenen van de Notariële Akte en - in het geval de Feitelijke Levering eerder heeft plaatsgevonden - voor het tijdstip van de Feitelijke Levering, anders dan door toedoen van Koper door overmacht wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de Koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat Koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval voor de overeengekomen datum van het ondertekenen van de Notariële akte:
  - a. Koper niettemin uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval de Gemeente aan Koper op de overeengekomen datum van Juridische Levering het Verkochte overdraagt in de staat waarin het Verkochte zich dan bevindt. In dat geval draagt de Gemeente eventuele rechten die de Gemeente ter zake van vorenbedoelde schade – hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde – jegens derden kan doen gelden over aan Koper. Koper kan daarnaast geen aanspraak maken op vergoeding van schade en/of andere kosten; dan wel
  - b. de Gemeente verklaart de schade voor haar rekening te zullen herstellen voor de overeengekomen datum van Juridische Levering of, indien dat later is, vier weken nadat deze schade is ontstaan. In dat laatste geval verschuift de eerder overeengekomen datum van Juridische Levering naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken. Indien herstel niet ten genoegen van Koper plaatsvindt, dan is de Koopovereenkomst alsnog van rechtswege ontbonden, tenzij Koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder sub a toegekende recht, in welk geval de Juridische Levering plaatsvindt op de overeengekomen datum of, indien dat later is, uiterlijk zes weken na het onheil.

#### **Artikel 2.10      Openbare (nuts)voorzieningen en netcongestie**

1. De openbare (nuts)voorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Koper is ermee bekend dat in de gemeente Haarlemmermeer sprake is van netcongestie. Koper draagt voor eigen rekening

en risico zorg voor de tijdige beschikbaarheid van de openbare (nuts)voorzieningen (waaronder elektriciteit) en dient hiertoe zelf tijdig contact op te nemen met de diverse nutsbedrijven.

2. Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de benodigde bouwstroom en water.
3. Alle aansluitkosten, daaronder begrepen de aanlegkosten en de kosten voor het verleggen, verplaatsen en herstel van de openbare (nuts)voorzieningen, zijn voor rekening van Koper.
4. Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de nodige erfdienstbaarheden en opstalrechten indien de Gemeente en/of de nutsbedrijven dat verzoeken.

#### **Artikel 2.11      Gedoogplicht**

1. Koper is verplicht te dulden dat al hetgeen ten behoeve van openbare (nuts)voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven het Verkochte is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare (nuts)voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven het Verkochte zal worden aangebracht en onderhouden. Indien de Gemeente dan wel een door de Gemeente aangewezen derde zulks verlangt, is Koper - daartoe tijdig aangezegd - verplicht te dulden en mee te werken dat ten laste van het Verkochte ter zake een erfdienstbaarheid dan wel een recht van opstal ten behoeve van de Gemeente dan wel van de betrokken derde zal worden gevestigd.
2. Koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht, niet te beschadigen en bevestigd te laten.
3. Koper is verplicht, voor zover dat in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1 van dit artikel, die de Gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
4. Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1 van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
5. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor door derden veroorzaakte schade die voortvloeit uit de in dit artikel vastgelegde gedoogplicht.

#### **Artikel 2.12      Bodemonderzoek**

1. De Gemeente heeft ter zake van de kwaliteit van de bodem en het grondwater van het Verkochte een vooronderzoek conform NEN 5725 en – indien aan de orde – een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 laten uitvoeren. Het bodemonderzoek maakt als bijlage onderdeel uit van de Koopovereenkomst. Koper is genoegzaam bekend met de inhoud van voornoemd bodemonderzoek, aanvaardt de conclusies daarvan en aanvaardt het Verkochte in de in dit bodemonderzoek omschreven milieuhygiënische staat, ter zake waarvan Koper de Gemeente volledig vrijwaart jegens derden.
2. Het is Koper toegestaan voorafgaand aan de Juridische Levering en - in het geval de Feitelijke Levering eerder plaatsvindt - voorafgaand aan de Feitelijke Levering, voor eigen rekening en risico, een nader bodemonderzoek conform NEN 5725 en NEN 5740 door een ter zake gespecialiseerd en gecertificeerd milieukundig bureau te laten uitvoeren. Indien uit een dergelijk onderzoek blijkt dat het Verkochte niet geschikt is voor de realisatie van het beoogde gebruik als omschreven in de Koopovereenkomst, dan kan Koper de Koopovereenkomst ontbinden zonder dat enige rechterlijke tussenkomst is vereist en zonder dat Partijen jegens elkaar schadeplichtig zijn. Koper stelt alsdan per direct het Verkochte ter vrije beschikking van de Gemeente, voor zover mogelijk in de staat waarin het Verkochte zich bevond bij het aangaan van de Koopovereenkomst. De Gemeente restitueert in dat geval de reeds betaalde waarborgsom aan Koper.
3. Vanaf de Juridische Levering van het Verkochte komt de bodemgesteldheid van het Verkochte voor rekening en risico van Koper, tenzij de Feitelijke Levering eerder heeft plaats gevonden, in welk geval de bodemgesteldheid van het Verkochte vanaf de Feitelijke Levering voor rekening en risico van Koper komt. Koper vrijwaart de Gemeente ter zake volledig jegens derden.

## **Artikel 2.13      Bebouwing van het Verkochte**

1. Koper is verplicht zich te onthouden van het (doen) realiseren van bebouwing op het Verkochte die niet voldoet aan het Omgevingsplan, de Omgevingsvergunning, het Definitief Ontwerp (DO), het verkavelingsplan en aan de overige vigerende (publiekrechtelijke) voorschriften. Koper dient voormelde verplichting aan een eventuele Gebruiker op te leggen, zodanig dat de nakoming door Gebruiker van deze verplichting ten genoegen van de Gemeente op voldoende wijze is gewaarborgd en voor de Gemeente een rechtstreekse aanspraak op nakoming van deze verplichting jegens Gebruiker ontstaat. Dit door Koper ten gunste van de Gemeente te maken (derden)beding wordt reeds nu voor alsdan door de Gemeente aanvaard.
2. Koper is gehouden om zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen acht weken nadat de Gemeente de Koopovereenkomst heeft ondertekend voor eigen rekening en risico een ontvankelijke aanvraag te doen voor een Omgevingsvergunning conform het Definitief Ontwerp (DO). Koper zal geen Omgevingsvergunning aanvragen voor de bebouwing van het Verkochte die niet in overeenstemming is met het Omgevingsplan, het Definitief Ontwerp (DO), het verkavelingsplan en de overige vigerende (publiekrechtelijke) voorschriften. Voorts zal Koper de op basis van de Omgevingsvergunning gerealiseerde bebouwing op het Verkochte blijvend in stand houden.
3. Indien Koper vooruitlopend op de Onherroepelijke Omgevingsvergunning met de bebouwing aanvangt, geschiedt dat volledig voor zijn risico.
4. Indien onherroepelijk vaststaat dat een Omgevingsvergunning voor de bebouwing van het Verkochte niet kan worden verleend, zijn Partijen bevoegd – zolang de Juridische Levering niet heeft plaatsgevonden – de Koopovereenkomst zonder enige Ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst te ontbinden. De Gemeente zal bij ontbinding op deze grond de reeds betaalde waarborgsom terugbetalen dan wel de reeds verleende Bankgarantie retourneren.
5. In geval de Omgevingsvergunning voor de bebouwing van het Verkochte vertraging oploopt, niet wordt verleend, niet kan worden verleend, dan wel wordt vernietigd vanwege hogere wet- en/of regelgeving en/of rechterlijke uitspraken, is de Gemeente jegens Koper nimmer schadeplichtig.
6. Tenzij de Gemeente op verzoek van Koper schriftelijk en uitdrukkelijk uitstel verleent, dient door Koper met de bebouwing van het Verkochte te zijn begonnen binnen drie maanden na de Juridische Levering.
7. Tenzij de Gemeente op verzoek van Koper schriftelijk en uitdrukkelijk uitstel verleent, dient de bebouwing van het Verkochte in een continu proces te worden gerealiseerd en te worden opgeleverd binnen een termijn van achttien maanden nadat met de bebouwing is begonnen. Koper doet binnen twee weken na oplevering van de bebouwing, schriftelijk melding daarvan aan de Gemeente.
8. Koper is – bij niet of niet volledige nakoming van de in dit artikel vermelde verplichtingen – direct in verzuim door het enkele verloop van de in dat artikellid vermelde termijnen zonder dat Ingebrekestelling is vereist en Koper verbeurt in dat geval de in artikel 1.9 van deze algemene verkoopvoorwaarden omschreven boete. Ingeval van schriftelijk en uitdrukkelijk verleend uitstel door de Gemeente gaat het verzuim in na verloop van de uitgestelde termijn.
9. Zolang de bebouwing niet voltooid en gebruiksklaar is, mag Koper het Verkochte niet zonder toestemming van de Gemeente in juridische of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kan de Gemeente voorwaarden verbinden. Aan deze toestemming wordt in ieder geval de voorwaarde verbonden dat een rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel de nog relevante verplichtingen die voor Koper voortvloeien uit lid 6 en lid 7 van dit artikel op zich zal moeten nemen als eigen verplichtingen en deze in de vorm van een kwalitatieve verplichting of, voor zover een kwalitatieve verplichting niet mogelijk is, een kettingbeding zal opleggen aan eventuele rechtsopvolgers onder algemene en of bijzondere titel zoals omschreven in artikel 2.19 respectievelijk artikel 2.18 van deze algemene verkoopvoorwaarden. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is deze toestemming niet vereist.
10. De in lid 9 van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend indien de Juridische Levering geschiedt ter uitvoering van een tussen Koper en een of meer derden gesloten koop-aannemingsovereenkomst, waarbij Koper zich tegenover die derde(n) verplicht de in de Koopovereenkomst genoemde bebouwing te bouwen.

11. Koper is aansprakelijk voor alle schade die het gevolg is van zijn bouwactiviteiten. De eventuele schade dient binnen vier weken na een daartoe strekkende aanzegging door of namens de Gemeente – voor rekening en risico van Koper – te zijn hersteld. De Gemeente heeft daarnaast het recht om schadevergoeding van Koper te vorderen.
12. Ten behoeve van de ontsluiting van het Verkochte dient door en voor rekening en risico van Koper vanaf de openbare weg naar het Verkochte een tijdelijke bouwweg en/of definitieve uitweg te worden gerealiseerd. Ook ten aanzien van deze ontsluiting heeft Koper een eigen onderzoeksplicht voor wat betreft de ligging van kabels en leidingen voor openbare (nuts)voorzieningen zoals gas, water, elektriciteit, riolering en/of telecom.

#### **Artikel 2.14      Recht van terugkoop**

1. De Gemeente behoudt zich het recht van terugkoop van het Verkochte voor, voor het geval de bebouwing niet uiterlijk binnen twee jaar na de Juridische Levering voltooid en gebruiksklaar is, tenzij toepassing is gegeven aan het bepaalde in artikel 2.13 lid 6 en/of lid 7 van deze algemene verkoopvoorwaarden, in welk geval een uiterlijke termijn van twee jaar vermeerderd met de door de Gemeente schriftelijk verleende periode van uitstel geldt.
2. Ingeval de Gemeente van het recht van terugkoop gebruik maakt, zal een koopprijs gelden gelijk aan negentig procent van de Koopprijs.
3. Indien de Gemeente van het recht van terugkoop gebruik maakt, zal de Gemeente daarvan tenminste veertien dagen van tevoren middels aangetekende brief mededeling doen aan Koper. Koper is verplicht om onvoorwaardelijk aan de terugverkoop en de teruglevering aan de Gemeente mee te werken en zal daartoe de Notaris in de Notariële Akte reeds machtigen om in die situatie namens Koper het Verkochte terug te leveren aan de Gemeente.
4. In geval van terugkoop als bedoeld in lid 1 van dit artikel zal het Verkochte worden overgedragen in de oorspronkelijke staat, tenzij de Gemeente schriftelijk toestemming verleent om het Verkochte terug te leveren in de staat waarin het Verkochte zich ten tijde van de terugkoop bevindt. Koper is in dat geval gehouden om aan de Gemeente alle kosten te vergoeden die gemaakt worden om het Verkochte terug te brengen in de staat waarin het zich bevond ten tijde van de Feitelijke Levering (waaronder eventuele vergoeding van kosten van onderzoek, sanering en maatregelen inzake bodem- en grondwaterverontreiniging).
5. Alle kosten en verschuldigde belastingen ter zake van een terugkoop en teruglevering als bedoeld in dit artikel zijn voor rekening en risico van Koper.
6. Eventueel door de Gemeente in verband met de terugkoop en teruglevering geleden of te lijden belasting-schade komt (eveneens) voor rekening en risico van Koper, ter zake waarvan Koper de Gemeente volledig vrijwaart.

#### **Artikel 2.15      Beoogd gebruik**

1. Koper is gehouden het Verkochte te gebruiken overeenkomstig de functie die op basis van het ten tijde van verkoop vigerende publiekrechtelijk kader is toegestaan, tenzij op een later tijdstip publiekrechtelijk toestemming voor een andere functie wordt verleend. In dat geval is het gebruik volgens de nieuwe functie geoorloofd.
2. De in lid 1 van dit artikel omschreven gebruiksplicht laat onverlet het recht van Koper gebruik te maken van de ontheffingsmogelijkheden waarin de Omgevingswet of enige andere wettelijke bepaling voorziet of op enig moment zal voorzien.
3. De Gemeente staat niet in voor andere eigenschappen dan die op basis van de functie van het Verkochte voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan Koper kenbaar zijn of hadden kunnen zijn op het moment van het tot stand komen van de Koopovereenkomst.

#### **Artikel 2.16      Bouwplaats**

De Gemeente kan, voor zover de situatie ter plekke dat toelaat, haar medewerking verlenen aan het tijdelijk beschikbaar stellen van een perceel gemeenteground voor het gebruik als bouwplaats voor de duur van de bouwactiviteiten. Koper dient daartoe een tekening betreffende de bouwplaatsinrichting ter goedkeuring aan de Gemeente voor te leggen. Voor het gebruik van de gemeenteground als bouwplaats is Koper een financiële vergoeding aan de Gemeente verschuldigd. Voorts kan de Gemeente aan het gebruik van gemeenteground als bouwplaats nadere voorwaarden verbinden. De afspraken over het gebruik van gemeenteground als bouwplaats worden vastgelegd in een separate overeenkomst.

#### **Artikel 2.17      Gronddepot**

Indien als gevolg van (bouw)activiteiten overtollige grond, puin en groenafval van het Verkochte moeten worden afgevoerd, gebeurt dit door en voor rekening en risico van Koper. Koper draagt zorg voor de eventueel daarvoor benodigde vergunningen en ontheffingen.

#### **Artikel 2.18      Kettingbeding en derdenbeding**

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 2.13 met uitzondering van lid 9, 2.14, 2.15, 4.1 lid 2 t/m 6, 4.2 lid 2 t/m 6, 4.3, 4.4, 4.5 en 4.6 van deze algemene verkoopvoorwaarden - voor zover van toepassing - en de in de Koopovereenkomst aangewezen artikelen bij de Juridische Levering alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en om het in die artikelen bepaalde in de Notariële Akte woordelijk op te nemen.
2. Op gelijke wijze als in lid 1 van dit artikel bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze de verplichtingen van lid 1 van dit artikel zal opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.
3. Indien Koper handelt in strijd met het voorgaande, verbeurt hij aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van tien procent van de Koopprijs met een minimum van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro).

#### **Artikel 2.19      Kwalitatieve verplichtingen**

1. De bepalingen van artikel 2.13 lid 9 van deze algemene verkoopvoorwaarden en de in de Koopovereenkomst daartoe aangewezen artikelen blijven rusten op het Verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene die het Verkochte zal verkrijgen. Daarbij wordt bepaald dat degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn.
2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichtingen zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 BW als kwalitatieve verplichting worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.
3. Indien Koper handelt in strijd met het voorgaande, verbeurt hij aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van tien procent van de Koopprijs met een minimum van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro).

### **Hoofdstuk 3.           Bijzondere bepalingen met betrekking tot de verkoop van onroerende zaken ten behoeve van woningbouw**

#### **Artikel 3.1           Aanvullende Koopprijs, over- en ondermaat**

1. Over-en ondermaat van het Verkochte zal aan geen van de Partijen enig recht verlenen, tenzij uit de definitieve inmeting van het Verkochte blijkt dat de oppervlakte 10 vierkante meter of meer groter is dan het in de in de Koopovereenkomst vermelde aantal vierkante meters uitgeefbaar terrein. In dat geval heeft de Gemeente recht op een aanvullende Koopprijs. De aanvullende Koopprijs wordt door de Gemeente bepaald door het verschil tussen het totaal bij de definitieve inmeting vastgestelde vierkante meters uitgegeven terrein en het in de Koopovereenkomst vermelde aantal vierkante meters uitgeefbaar terrein, te vermenigvuldigen met de prijs per vierkante meter uitgeefbaar terrein die is vermeld in de Koopovereenkomst c.q. de gemiddelde prijs per vierkante meter uitgeefbaar terrein (Koopprijs gedeeld door het in de Koopovereenkomst vermelde aantal vierkante meters uitgeefbaar terrein). De aanvullende Koopprijs wordt geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in lid 2 en lid 3 van dit artikel en vermeerderd met de daarover verschuldigde belastingen. De aanvullende Koopprijs dient door Koper aan de Gemeente te worden voldaan na een daartoe strekkende factuur van de Gemeente, binnen dertig dagen vanaf de factuurdatum. Verrekening van ondermaat is uitgesloten.
2. De aanvullende Koopprijs wordt geïndexeerd tot en met de kalendermaand waarin het Verkochte definitief is ingemeten. Indexatie van de aanvullende Koopprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De geïndexeerde aanvullende Koopprijs wordt berekend volgens de formule: de aanvullende Koopprijs, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt drie kalendermaanden voor de kalendermaand waarin het Verkochte definitief is ingemeten, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt drie kalendermaanden voor de kalendermaand waarin het in de Koopovereenkomst genoemde prijspeil is gelegen. De aanvullende Koopprijs wordt niet gewijzigd indien indexering van de aanvullende Koopprijs leidt tot een lagere aanvullende Koopprijs.
3. Indien het CBS bekendmaking van het in lid 3 van dit artikel genoemde prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.
4. Verrekening van overmaat anders dan hiervoor beschreven is uitgesloten.

#### **Artikel 3.2           Door Koper te verrichten werkzaamheden**

Koper voert voor zijn rekening en risico ten minste de volgende werkzaamheden uit:

- a. ontgraven tot onderkant fundering (bouwput) en afvoer van overtollige grond naar een afvoerlocatie;
- b. aanleggen van drainage;
- c. aansluiten van de riolering op de door de Gemeente aangebrachte huisaansluitputten;
- d. op gelijke hoogte brengen van de tuin en in-/uitrit met het aangrenzend openbaar gebied;
- e. aanleggen van de terreininrichting binnen het Verkochte;
- f. aanbrengen van erfafscheidingen op het Verkochte voor zover grenzend aan openbaar gebied.

#### **Artikel 3.3           Informatieverstrekking nabijheid luchthaven Schiphol en kettingbeding/derdenbeding**

1. Koper is bekend met het feit dat het Verkochte zich bevindt in de nabijheid van de luchthaven Schiphol en is bekend met (onder andere) de geluidsbelasting daarvan op de omgeving. Bij deze wordt gewezen op het bestaan van het Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS), informatiecentrum voor (aanstaande) omwonenden, [www.bezoekbas.nl](http://www.bezoekbas.nl), dagelijks bereikbaar op nummer 020-6015555.
2. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in lid 1 van dit artikel bij de Juridische Levering van (een gedeelte van) het Verkochte, alsmede bij de verlening

daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in lid 1 van dit artikel bepaalde in de Notariële Akte woordelijk op te nemen.

3. Op gelijke wijze als in lid 2 van dit artikel bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze de verplichting van lid 2 van dit artikel zal opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.
4. Indien Koper handelt in strijd met het voorgaande, verbeurt hij aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,00 (zegge: vijfentwintigduizend euro) per woning.

## **Hoofdstuk 4.**

### **Bijzondere bepalingen met betrekking tot de verkoop van onroerende zaken op bedrijventerreinen en kantorenlocaties**

#### **Artikel 4.1      Vaststelling van de Koopprijs voor bebouwing op een kantorenlocatie, over- en ondermaat**

1. De Koopprijs voor grond ten behoeve van bebouwing op een kantorenlocatie wordt door de Gemeente bepaald door het in de Koopovereenkomst vermelde aantal vierkante meters BVO van de te realiseren bebouwing te vermenigvuldigen met de op het moment van het sluiten van de Koopovereenkomst door de Gemeente gehanteerde prijs per vierkante meter BVO voor de desbetreffende kantorenlocatie, tenzij het aantal vierkante meters BVO van de te realiseren bebouwing minder bedraagt dan het aantal vierkante meters uitgeefbaar terrein. In dat geval wordt de Koopprijs bepaald door het aantal vierkante meters uitgeefbaar terrein te vermenigvuldigen met de op het moment van het sluiten van de Koopovereenkomst door de Gemeente gehanteerde prijs per vierkante meter BVO voor de desbetreffende kantorenlocatie.
2. Indien de Koopprijs is bepaald aan de hand van het aantal vierkante meters BVO van de te realiseren bebouwing, zal Koper binnen een week na de datum waarop de bebouwing geheel of gedeeltelijk aan de eerste Gebruiker wordt opgeleverd aan de Gemeente een door een ter zake gecertificeerd adviesbureau opgesteld NEN 2580 meetrapport overleggen waaruit het totaal aantal vierkante meters BVO dat is gerealiseerd blijkt. Het meetrapport dient te voldoen aan de kwaliteitseisen zoals vastgelegd in de NTA 2581 en een meetcertificaat type A te bevatten, wat betekent dat de maatvoering en het ruimtegebruik van het gebouw op locatie zijn gecontroleerd. Indien uit het meetrapport blijkt dat 10 vierkante meter BVO of meer is gerealiseerd dan het in de Koopovereenkomst vermelde aantal vierkante meters BVO, heeft de Gemeente recht op een aanvullende Koopprijs. De aanvullende Koopprijs wordt door de Gemeente bepaald door de vierkante meters BVO die meer dan het in de Koopovereenkomst vermelde aantal vierkante meters BVO zijn gerealiseerd, te vermenigvuldigen met de prijs per vierkante meter BVO die is vermeld in de Koopovereenkomst c.q. gehanteerd bij de berekening van de Koopprijs. De aanvullende Koopprijs wordt geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in lid 3 en lid 4 van dit artikel en vermeerderd met de daarover verschuldigde belastingen. De aanvullende Koopprijs dient door Koper aan de Gemeente te worden voldaan na een daartoe strekkende factuur van de Gemeente, binnen dertig dagen vanaf de factuurdatum. Indien Koper uiteindelijk minder vierkante meters BVO realiseert, vindt geen terugbetaling plaats.
3. De aanvullende Koopprijs wordt geïndexeerd tot en met de kalendermaand waarin het NEN 2580 meetrapport door Koper aan de Gemeente is overgelegd. Indexatie van de aanvullende Koopprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De geïndexeerde aanvullende Koopprijs wordt berekend volgens de formule: de aanvullende Koopprijs, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt drie kalendermaanden voor de kalendermaand waarin Koper het NEN 2580 meetrapport aan de Gemeente heeft overgelegd, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt drie kalendermaanden voor de kalendermaand waarin het in de Koopovereenkomst genoemde prijspeil is gelegen. De aanvullende Koopprijs wordt niet gewijzigd indien indexering van de aanvullende Koopprijs leidt tot een lagere aanvullende Koopprijs.
4. Indien het CBS bekendmaking van het in lid 3 van dit artikel genoemde prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.
5. Indien de Koopprijs is bepaald aan de hand van het aantal vierkante meters BVO van de te realiseren bebouwing en binnen een termijn van vijf jaar na de datum van Juridische Levering een Omgevingsvergunning voor aanvullende vierkante meters BVO op het Verkochte wordt verleend, is Koper of diens rechtsopvolger(s) een aanvullende Koopprijs aan de Gemeente verschuldigd. Hiervoor zal Koper of diens rechtsopvolger(s) binnen een week nadat sprake is van een Onherroepelijke Omgevingsvergunning, een door een ter zake gecertificeerd adviesbureau opgesteld NEN 2580 meetrapport overleggen waaruit het totaal aantal

vierkante meters BVO dat wordt gerealiseerd blijkt. Het meetrapport dient te voldoen aan de kwaliteitseisen zoals vastgelegd in de NTA 2581 en een meetcertificaat type B te bevatten, wat betekent dat de maatvoering en het ruimtegebruik van het gebouw op basis van de bouwtekeningen is opgesteld. De aanvullende Koopprijs zal door de Gemeente worden bepaald door de vierkante meters BVO die worden gerealiseerd, te vermenigvuldigen met de prijs per vierkante meter BVO die is vermeld in de Koopovereenkomst c.q. gehanteerd bij de berekening van de Koopprijs. De aanvullende Koopprijs wordt geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in lid 3 en lid 4 van dit artikel en vermeerderd met de daarover verschuldigde belastingen. De aanvullende Koopprijs dient door Koper aan de Gemeente te worden voldaan na een daartoe strekkende factuur van de Gemeente, binnen dertig dagen vanaf de factuurdatum.

6. Indien de Koopprijs is bepaald aan de hand van het aantal vierkante meters uitgeefbaar terrein en:
  - a. uit de definitieve inmeting van het Verkochte blijkt dat de oppervlakte 10 vierkante meter of meer groter is dan het in de Koopovereenkomst vermelde aantal vierkante meters uitgeefbaar terrein, heeft de Gemeente recht op een aanvullende Koopprijs overeenkomstig artikel 4.2 lid 2, lid 3 en lid 4;
  - b. binnen een termijn van vijf jaar na de datum van Juridische Levering een Omgevingsvergunning voor aanvullende vierkante meters BVO op het Verkochte wordt verleend, heeft de Gemeente recht op een aanvullende Koopprijs overeenkomstig artikel 4.2 lid 5.
7. Verrekening van overmaat anders dan hiervoor beschreven is uitgesloten.

#### **Artikel 4.2 Vaststelling van de Koopprijs voor bebouwing op een bedrijventerrein, over- en ondermaat**

1. De Koopprijs voor grond ten behoeve van bebouwing op een bedrijventerrein wordt door de Gemeente bepaald door het in de Koopovereenkomst vermelde aantal vierkante meters uitgeefbaar terrein te vermenigvuldigen met de op het moment van het sluiten van de Koopovereenkomst door de Gemeente gehanteerde prijs per vierkante meter uitgeefbaar terrein voor het desbetreffende bedrijventerrein, tenzij het aantal vierkante meters BVO van de te realiseren bebouwing meer bedraagt dan het aantal vierkante meters uitgeefbaar terrein. In dat geval wordt de Koopprijs bepaald door het aantal vierkante meters BVO te vermenigvuldigen met de op het moment van het sluiten van de Koopovereenkomst door de Gemeente gehanteerde prijs per vierkante meter uitgeefbaar terrein voor het desbetreffende bedrijventerrein.
2. Indien de Koopprijs is bepaald aan de hand van het aantal vierkante meters uitgeefbaar terrein en uit de definitieve inmeting van het Verkochte blijkt dat de oppervlakte 10 vierkante meter of meer groter is dan het in de Koopovereenkomst vermelde aantal vierkante meters uitgeefbaar terrein, heeft de Gemeente recht op een aanvullende Koopprijs. De aanvullende Koopprijs wordt door de Gemeente bepaald door het verschil tussen het totaal bij de definitieve inmeting vastgestelde vierkante meters uitgegeven terrein en het in de Koopovereenkomst vermelde aantal vierkante meters uitgeefbaar terrein, te vermenigvuldigen met de prijs per vierkante meter uitgeefbaar terrein die is vermeld in de Koopovereenkomst c.q. gehanteerd bij de berekening van de Koopprijs. De aanvullende Koopprijs wordt geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in lid 3 en lid 4 van dit artikel en vermeerderd met de daarover verschuldigde belastingen. De aanvullende Koopprijs dient door Koper aan de Gemeente te worden voldaan na een daartoe strekkende factuur van de Gemeente, binnen dertig dagen vanaf de factuurdatum. Verrekening van ondermaat is uitgesloten.
3. De aanvullende Koopprijs wordt geïndexeerd tot en met de kalendermaand waarin het Verkochte definitief is ingemeten. Indexatie van de aanvullende Koopprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De geïndexeerde aanvullende Koopprijs wordt berekend volgens de formule: de aanvullende Koopprijs, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt drie kalendermaanden voor de kalendermaand waarin het Verkochte definitief is ingemeten, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt drie kalendermaanden voor de kalendermaand waarin het in de Koopovereenkomst genoemde prijspeil is gelegen. De aanvullende Koopprijs wordt niet gewijzigd indien indexering van de aanvullende Koopprijs leidt tot een lagere aanvullende Koopprijs.

4. Indien het CBS bekendmaking van het in lid 3 van dit artikel genoemde prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.
5. Indien de Koopprijs is bepaald aan de hand van het aantal vierkante meters uitgeefbaar terrein en binnen een termijn van vijf jaar na de datum van Juridische Levering een Omgevingsvergunning voor aanvullende vierkante meters BVO op het Verkochte wordt verleend waardoor het totaal aantal vierkante meters BVO van de bebouwing op het Verkochte meer bedraagt dan het bij de definitieve inmeting vastgestelde aantal vierkante meters uitgegeven terrein, is Koper of diens rechtsopvolger(s) een aanvullende Koopprijs aan de Gemeente verschuldigd. In dat geval zal Koper of diens rechtsopvolger(s) binnen een week nadat sprake is van een Onherroepelijke Omgevingsvergunning, een door een ter zake gecertificeerd adviesbureau opgesteld NEN 2580 meetrapport aan de Gemeente overleggen waaruit het totaal aantal vierkante meters BVO dat reeds is en aanvullend wordt gerealiseerd blijkt. Het meetrapport dient te voldoen aan de kwaliteitseisen zoals vastgelegd in de NTA 2581 en een meetcertificaat type B te bevatten, wat betekent dat de maatvoering en het ruimtegebruik van het gebouw op basis van de bouwtekeningen is opgesteld. De aanvullende Koopprijs wordt door de Gemeente bepaald door het verschil tussen het bij de definitieve inmeting vastgestelde aantal vierkante meters uitgegeven terrein en het totaal aantal vierkante meters BVO van de bebouwing op het Verkochte te vermenigvuldigen met de prijs per vierkante meter die is vermeld in de Koopovereenkomst c.q. gehanteerd bij de berekening van de Koopprijs. De aanvullende Koopprijs wordt geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in lid 3 en lid 4 van dit artikel en vermeerderd met de daarover verschuldigde belastingen. De aanvullende Koopprijs dient door Koper aan de Gemeente te worden voldaan na een daartoe strekkende factuur van de Gemeente, binnen dertig dagen vanaf de factuurdatum.
6. Indien de Koopprijs is bepaald aan de hand van het aantal vierkante meters BVO van de te realiseren bebouwing:
  - a. zal Koper binnen een week na de datum waarop de bebouwing geheel of gedeeltelijk aan de eerste Gebruiker wordt opgeleverd aan de Gemeente een meetrapport overleggen als bedoeld in artikel 4.1 lid 2. Indien uit het meetrapport blijkt dat 10 vierkante meter BVO of meer is gerealiseerd dan het in de Koopovereenkomst vermelde aantal vierkante meters BVO, zal Koper of diens rechtsopvolger(s) een aanvullende Koopprijs aan de Gemeente betalen overeenkomstig artikel 4.1 lid 2, lid 3 en lid 4;
  - b. zal Koper of diens rechtsopvolger(s), indien binnen een termijn van vijf jaar na de datum van Juridische Levering een Omgevingsvergunning voor aanvullende vierkante meters BVO op het Verkochte wordt verleend, een aanvullende Koopprijs aan de Gemeente betalen overeenkomstig artikel 4.1 lid 5.
7. Verrekening van overmaat anders dan hiervoor beschreven is uitgesloten.

#### **Artikel 4.3 Overige inrichting van het Verkochte**

1. Voordat Koper overgaat tot inrichting van het gedeelte van het Verkochte dat niet wordt bebouwd, althans niet onmiddellijk wordt bebouwd, legt hij een inrichtingsplan ter goedkeuring voor aan de Gemeente. Koper mag niet met de inrichting beginnen voordat de Gemeente het inrichtingsplan heeft goedgekeurd.
2. Koper draagt zorg voor een gescheiden inzameling van drainage-, hemel- en afvalwater op eigen terrein en stemt de wijze waarop het wordt aangesloten op het openbaar gebied af met de Gemeente. Koper mag niet met de aansluiting beginnen voordat de Gemeente de aansluiting heeft goedgekeurd.
3. Koper is verplicht de op het Verkochte aangebrachte bestrating, groenvoorziening en eventuele erfafscheidingen in een goede staat van onderhoud te houden.
4. Koper zal minimaal de in het Omgevingsplan c.q. de Omgevingsvergunning aangegeven hoeveelheid parkeerplaatsen op het Verkochte realiseren en in stand houden.
5. Indien op het bedrijventerrein of de kantorenlocatie waarvan het Verkochte deel uitmaakt een parkmanagementorganisatie actief is of tot stand komt, is Koper verplicht lid te worden van de parkmanagementorganisatie. Ongeacht of Koper lid is van de parkmanagementorganisatie, is Koper verplicht de kosten van de diensten en services van het basispakket aan de parkmanagementorganisatie te betalen c.q. een evenredig

deel van de kosten van de diensten en services van de parkmanagement-organisatie te dragen en zich ook voor het overige te houden aan de regels van de parkmanagementorganisatie.

6. Indien het Verkochte gelegen is op een kantorenlocatie dienen ruimten voor het stallen van (motor- en brom-)fietsen en afvalcontainers en dergelijke deel uit te maken van de hoofdbouwmassa.
7. Indien het Verkochte aan openbaar water grenst, is Koper verplicht tot een meter uit de oever dit water te onderhouden, met inbegrip van de eventueel aanwezige beschoeiing.

#### **Artikel 4.4          Aanvraag Omgevingsvergunning voor de activiteit milieu**

1. Indien op het Verkochte een bedrijf wordt gevestigd dat onder de Wet milieubeheer c.q. Omgevingswet of diens opvolger valt, dient Koper bij het bevoegd gezag een melding te doen dan wel een aanvraag in te dienen voor het verkrijgen van een Omgevingsvergunning voor de activiteit milieu.
2. Bij weigering van de vereiste toestemming ontstaat geen aansprakelijkheid voor de Gemeente.

#### **Artikel 4.5          Laden en lossen**

Laden en lossen van goederen bestemd voor de uitoefening van het bedrijf is, na voltooiing en ingebruikneming van de bebouwing, slechts op eigen terrein toegestaan.

#### **Artikel 4.6          Opslag**

Het is Koper dan wel de (feitelijke) Gebruiker niet toegestaan na realisering en oplevering van de bebouwing materialen, afval en dergelijke op te slaan buiten de bebouwing op het Verkochte, tenzij dit tijdelijk onvermijdelijk is voor het verrichten van onderhouds-of verbouwingswerkzaamheden aan de bebouwing of tenzij dit op grond van publiekrechtelijke voorschriften is toegestaan.