

## **ALGEMENE VERKOOPWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE MAASTRICHT 2024**

Vastgesteld bij besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maastricht de dato 15 oktober 2024, juncto het besluit van de Raad van de gemeente Maastricht de dato 26 november 2024

Vastgelegd bij notariële akte verleden op 10 december 2024 voor B.L.W.P. Versteeg, notaris te Maastricht.

Ingeschreven in de openbare registers op 11 december 2024 in register 4 deel 90100 nummer 51

### **HOOFDSTUK 1. DEFINITIES**

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden 2024 wordt verstaan onder:

- **Aanbod:** de door de gemeente aan Koper toegezonden eindversie van de concept-overeenkomst inclusief bijlagen, die door Koper is ondertekend. De daaraan voorafgaande (digitale) wisseling van concept-overeenkomsten dient te worden aangemerkt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De overeenkomst komt pas tot stand (en het Aanbod geldt dus pas als aanvaard) als aan de totstandkomingsvereisten zoals benoemd in artikel 2.4 AV, is voldaan.
- **Aanvaarding:** het samenstel van rechtshandelingen (waaronder het besluit tot het aangaan van de overeenkomst door of namens het college van burgemeester en wethouders en de ondertekening van de overeenkomst door of namens de burgemeester) aan de zijde van de gemeente dat leidt tot het totstandkomen van de overeenkomst zoals beschreven in artikel 2.2.
- **Afdeling Vastgoed gemeente Maastricht:** onderdeel van domein Fysiek van de gemeente Maastricht. De afdeling Vastgoed bereidt de besluitvorming door het College van Burgemeester en Wethouders voor, over het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen met betrekking tot Grond- en Vastgoed, en voert deze besluiten van het College uit.
- **Algemene Voorwaarden 2024/AVV:** de "Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Maastricht 2024";
- **Bouwterrein, bouwrijpe grond:** Een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1.a.1 juncto artikel 11 lid 6 Wet op de omzetbelasting waarin is beschreven wanneer het terrein "fiscaal bouwrijp" is: onbebouwde grond die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd met een of meer gebouwen. De grond is ontdaan van verhardingen en heeft een milieuhygiënische kwaliteit die geschikt is voor het in de koopovereenkomst opgenomen beoogde gebruik ("functiegeschikt").
- **Bruikbare Omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit:** een door of namens het College verleende omgevingsvergunning bouwen zoals bedoeld in hoofdstuk 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (1) waartegen geen bezwaar is ingediend of (2) waartegen bezwaar is ingediend dat is afgewezen, en waartegen uitsluitend nog beroep bij de rechtbank en/of hoger beroep bij de Raad van State kan worden ingesteld, of (3) waartegen een verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing

- is ingediend tijdens de bezwaarprocedure, het beroep of het hoger beroep, welk verzoek is afgewezen door de rechtbank of door de Raad van State;
- **het College:** het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Maastricht;
  - **Didam-rechtspraak:** het arrest van de Hoge Raad de dato zesentwintig november tweeduizend éénentwintig (26-11-2021) (ECLI:NL:HR:2021:1778) en de daarmee samenhangende jurisprudentie betreffende transparantie van, en gelijke behandeling door de Gemeente bij vervreemding van (beperkte rechten op) onroerende zaken;
  - **Gebruiker:** degene, die de Onroerende Zaak anders dan als eigenaar of beperkt gerechtigde in gebruik heeft;
  - **Gemeente:** de Gemeente Maastricht;
  - **Koopprijs:** het bedrag dat de Koper is verschuldigd als tegenprestatie voor de verkrijging van de Onroerende Zaak. De Koopprijs wordt vastgesteld met inachtneming van het Maastrichtse Grond- en Vastgoedbeleid en met inachtneming van de Nota Grondprijzen. Voor zover grondprijzen niet staan opgenomen in de jaarlijks te actualiseren Grondprijzenbrief wordt de grondprijs getaxeerd door een onafhankelijke deskundige of het hoogste bod in een openbaar biedprocedure, een aanbestedingsprocedure mede daaronder begrepen. De Koopprijs kan geïndexeerd worden waarbij het kalenderjaar waarin het prijspeil wordt vastgesteld gelijk is aan het kalenderjaar waarin de overeenkomst is tot stand gekomen. De Koopprijs is exclusief de kosten in verband met de omgevingsvergunning zoals leges en exclusief kostenverhaal en eventuele financiële bijdragen uit hoofde van de Omgevingswet tenzij anders is vermeld in de koopovereenkomst.
  - **Koper:**
    - a. de gegadigde aan wie door de Gemeente een Onroerende Zaak is of wordt verkocht;
    - b. de rechtsopvolger(-s) onder algemene titel van een Koper; en
    - c. de rechtsopvolger(-s) van de Koper met betrekking tot de eigendom van de Onroerende Zaak;
  - **Maastrichtse Grond- en Vastgoedbeleid:** het actuele grond- en vastgoedbeleid van de Gemeente (onder andere de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid, de Nota Grondprijzen, en de Grondprijzenbrief) ten tijde van de eindversie van de overeenkomst zoals bedoeld in artikel 2.2.
  - **Manager Vastgoed:** de manager van de Afdeling Vastgoed gemeente Maastricht;
  - **Nutsbedrijf:** de rechtspersoon of instelling die de zorg en verantwoordelijkheid draagt voor een of meer Openbare Nutsvoorzieningen;
  - **Onroerende Zaak;** de onroerende zaak, die een gegadigde van de Gemeente wenst te kopen danwel koopt en in eigendom wenst te verkrijgen danwel verwerft;
  - **Openbare Nutsvoorzieningen:** de aanwezige of in de toekomst door een Nutsbedrijf te realiseren voorzieningen ten behoeve van:
    - A. het opwekken, het transport, de verdeling en/of levering van:
      - a. elektriciteit;

- b. water;
- c. gas;
- d. warmte;
- e. informatie op basis van analoge en/of digitale signalen;
- B. het rioolafvoersysteem;
- C. de straatverlichting;
- D. andere - als openbaar aan te merken - dienstverlening, die niet onder het vorenstaande is begrepen;
- **Overeenkomst, koopovereenkomst:** de tussen de Gemeente en de Koper gesloten overeenkomst van verkoop en koop, de Algemene Voorwaarden 2024, de bijzondere voorwaarden, de overdrachtstekening en alle andere bijlagen daaronder begrepen;
- **Partijen:** Koper(s) en de Gemeente;
- **Schriftelijk:** bij brief of e-mail.

## **HOOFDSTUK 2. PROCEDURE TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST**

### **2.1 ONDERTEKENING AANBOD WAARBORG SOM, BANKGARANTIE**

1. De Koper kan met het Aanbod uitsluitend instemmen door binnen vier weken na dagtekening van het Aanbod:
  - a. het Aanbod ongewijzigd te tekenen met een elektronische handtekening die voldoet aan het bepaalde in artikel 3:15a van het Burgerlijk Wetboek en deze getekende versie digitaal aan de Gemeente ter beschikking te stellen op de bij het Aanbod door de Gemeente aangegeven wijze;
  - b. indien het Aanbod per post is ontvangen bij aangetekend schrijven twee ondertekende, ongewijzigde exemplaren van die Overeenkomst aan de afdeling Vastgoed gemeente Maastricht te retourneren; of twee ondertekende ongewijzigde exemplaren van de Overeenkomst af te geven bij de Afdeling Vastgoed gemeente Maastricht, desverlangd tegen afgifte aan de Koper van een gedateerd ontvangstbewijs.

De Afdeling Vastgoed gemeente Maastricht kan in het Aanbod van de voormelde vierweekstermijn afwijken door het stellen van een andere termijn.
2. Het Aanbod vervalt:
  - a. wanneer het niet binnen de termijn als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, door de Koper is ondertekend en teruggezonden aan de Gemeente als hiervoor onder 1 beschreven; de Afdeling Vastgoed gemeente Maastricht kan een te late aanvaarding van het aanbod toch als tijdig gedaan laten gelden, mits hij dit onverwijld aan de Koper mededeelt;
  - b. wanneer de Koper van het aanbod afwijkt - ook indien de afwijking slechts een ondergeschikt punt betreft;
  - c. indien reeds vóór ondertekening door de Koper vaststaat dat de voorwaarden zoals genoemd in artikel 2.2 voor de totstandkoming van de koopovereenkomst niet worden vervuld.
  - d. indien de gevraagde zekerheid zoals bedoeld in artikel 2.1.3 niet door Koper wordt verstrekt.

Indien het Aanbod is vervallen, dan is de Gemeente niet (langer) gebonden aan het Aanbod en is de Gemeente geheel vrij om de Onroerende Zaak aan een andere Koper te verkopen.

3. De Afdeling Vastgoed gemeente Maastricht kan bij het Aanbod een termijn stellen waarbinnen de Koper - indien hij het Aanbod wenst te aanvaarden - tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen - een waarborgsom dient te voldoen aan de Gemeente op de daarbij aangegeven bankrekening van de Gemeente, dan wel een onherroepelijke, onvoorwaardelijke bankgarantie dient te stellen ten behoeve van de Gemeente tot meerdere zekerheid van correcte nakoming van de bepalingen van de tussen Koper en de Gemeente te sluiten/gesloten Overeenkomst. De waarborgsom of bankgarantie bedraagt tenzij anders is overeengekomen tien procent (10%) van de Koopprijs.
4. Door ondertekening van het Aanbod gaat Koper ermee akkoord en geeft hij toestemming dat zijn persoonsgegevens verwerkt worden met betrekking tot de totstandkoming en uitvoering van de Overeenkomst. Hiertoe behoort ook de publicatie van de naam van Koper voor zoveel nodig krachtens de wet, waaronder de Omgevingswet, Wet Open Overheid, en Didam-rechtspraak.
5. Koper is gebonden aan het door hem getekende Aanbod tot het moment waarop de gemeente verklaart dat in verband met een in artikel 2.2. bedoelde situatie, Koper niet langer gebonden is aan het Aanbod.

## 2.2 TOTSTANDKOMING KOOPVEREENKOMST

1. Een koopovereenkomst komt pas tot stand en aan de inhoud ervan kunnen pas rechten worden ontleend nadat is voldaan aan de volgende cumulatieve eisen, te weten:
  - a. een formeel en onvoorwaardelijk besluit door of namens het College dat expliciet gericht is op het aangaan van de haar voorgelegde eindversie van die Overeenkomst; en
  - b. indien geen openbare, maar een één op één verkoop aan de orde is, de publicatie van de voorgenomen grondverkoop in het kader van de Didam-rechtspraak door de Gemeente niet geleid heeft tot een te honoreren beroep op het gelijkheidsbeginsel; en
  - c. ondertekening van die overeenkomst namens de gemeente Maastricht. Komt een formeel en onvoorwaardelijk besluit aangaande de eindversie van de overeenkomst niet tot stand en/of is de overeenkomst niet door beide Partijen ondertekend, dan zal geen van Partijen enig recht op de ander toekomen en kunnen evenmin aan de gewisselde concepten van deze overeenkomsten of aan gesprekken daarover rechten ontleend worden.

Het vorenstaande geldt onverminderd de in de overeenkomst door de Gemeente of de Koper bedongen en door de wederpartij aanvaarde overige opschortende en/of ontbindende voorwaarden.

## 2.3 ONTBINDENDE VOORWAARDEN

- 2.3.1 Bij verkopen door de Gemeente is van toepassing de "Beleidslijn voor de toepassing van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het

openbaar bestuur gemeente Maastricht" vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders op zeventwintig juni tweeduizend drieëntwintig (27-06-2023), of de daarvoor in de plaats getreden regeling. In situaties waarin de Gemeente een onroerende zaak verkoopt kan een toets op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) plaatsvinden indien een "Bibob quick scan" daartoe aanleiding geeft.

De Gemeente kan overgaan tot ontbinding, opzegging, vernietiging of opschorting van de Overeenkomst indien een Bibob-toets een ernstige mate van gevaar, dan wel een mindere mate van gevaar als bedoeld in de Wet Bibob als resultaat geeft. Ook het niet beantwoorden van vragen op grond van artikel 4 juncto artikel 7a en artikel 12 van de Wet Bibob kan leiden tot ontbinding van de Overeenkomst voordat de juridische levering plaatsvindt.

2.3.2 Indien de Koper een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf en een tot bewoning bestemde Onroerende Zaak koopt, moet de tussen Partijen opgemaakte Overeenkomst of een afschrift ervan aan de Koper ter hand worden gesteld, desverlangd tegen afgifte aan de Gemeente van een gedateerd ontvangstbewijs.

De Koper-natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep op bedrijf en die een tot bewoning bestemde Onroerende Zaak koopt, heeft gedurende drie dagen na deze terhandstelling het recht de koop te ontbinden. Komt, nadat de Koper van dit recht gebruik heeft gemaakt, binnen zes maanden tussen dezelfde partijen met betrekking tot hetzelfde registergoed of hetzelfde bestanddeel daarvan opnieuw een koop tot stand, dan ontstaat het recht niet opnieuw.

2.3.3. De koopovereenkomst kan worden ingeschreven in de openbare registers overeenkomstig het in artikel 7:3 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde.

2.3.4 Financieel onvermogen van de Koper is geen omstandigheid als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek, op basis waarvan de overeenkomst voordat de juridische levering plaatsvindt kan worden ontbonden of de gevolgen van deze overeenkomst kunnen worden gewijzigd.

In het geval ten laste van de Koper beslag gelegd wordt op (een deel van) de onder de notaris gestorte Koopprijs, op het recht op levering van de Onroerende Zaak of op de Onroerende Zaak zelf, of in geval van (dreigend) faillissement of surséance van betaling van de Koper dan wel in geval de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op de Koper van toepassing wordt verklaard of dreigt te worden verklaard alsmede in geval van ondercuratelestelling van de Koper, heeft de Gemeente zodra de Koper dan wel diens wettelijk vertegenwoordiger niet kan garanderen dat hij de overeenkomst volledig kan nakomen, het recht de overeenkomst door middel van een aan de Koper dan wel diens wettelijk vertegenwoordiger gerichte Schriftelijke verklaring te ontbinden of de juridische levering op te schorten tot het moment waarop de Koper zekerheid heeft verleend tot volledige nakoming van de overeenkomst.

### **HOOFDSTUK 3. VOORWAARDEN ALLE VERKOPEN**

#### **3.1 AFWIKKELING ONVOORWAARDELIJKE OVEREENKOMST**

1. Nadat de in artikel 2.2.1. onder a., b. en c. omschreven totstandkomingsvoorbehouden zijn vervallen en de in artikel 2.3. opgenomen ontbindende voorwaarden niet meer in vervulling kunnen gaan, zendt de Afdeling Vastgoed gemeente Maastricht met bekwame spoed:
  - a. aan de Koper hiervan bericht onder mededeling dat de nodige stukken aan de door de Koper opgegeven notaris ter afhandeling zijn gezonden; en
  - b. aan de door de Koper opgegeven notaris de stukken die nodig zijn om de akte van levering van de Onroerende Zaak te kunnen opmaken.
2. De Koopprijs dient zonder verrekening van een door de Koper aan de Gemeente betaalde waarborgsom of andere verrekeningen te worden voldaan in handen van de vorenbedoelde notaris tijdig vóór het passeren van de akte van levering. Restitutie van de waarborgsom vindt plaats nadat aan alle uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen is voldaan.
3. De akte van levering dient binnen zes weken na toezending van stukken, als bedoeld in artikel 3.1.1 onder b te zijn verleden, tenzij en voor zover bij die toezending of later door de Afdeling Vastgoed gemeente Maastricht een later tijdstip wordt toegestaan (bijvoorbeeld tot het moment waarop een Bruikbare Omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit bouwen is verkregen) of anders is overeengekomen.  
De termijn van zes weken kan door de Gemeente op Schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de Koper worden verlengd, onder de verplichting van de Koper tot vergoeding van de wettelijke rente bedoeld in artikel 6:119 of artikel 6:119a van het Burgerlijk Wetboek.
4. Ingeval de Koopprijs niet wordt voldaan binnen het tijdvak, waarin op grond van het in 3.1.3 bepaalde de akte van levering dient te zijn verleden is artikel 3.12 (ingebrekestelling en verzuim) van toepassing,
5. Ingeval terzake van de levering door de Gemeente omzetbelasting verschuldigd is, zal de Gemeente aan de notaris en de Koper een ten name van de Koper gestelde factuur toezenden.

#### **3.2. KOSTEN EN BELASTINGEN**

Alle kosten terzake van de levering en overdracht van de Onroerende Zaak verschuldigd, met inbegrip van de terzake van die levering verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, kosten voor volmachten en legalisatie van handtekeningen en kadasterkosten, zijn voor rekening van de Koper.

#### **3.3 OMSCHRIJVING TOESTAND BIJ LEVERING**

- De Onroerende Zaak dient te worden geleverd in de staat en toestand,
- a. waarin de Onroerende Zaak zich op het moment van de totstandkoming van de Overeenkomst bevond, behoudens normale slijtage; dan wel
  - b. waarin de Onroerende Zaak zich bevond op het moment van de eerdere ingebruikname door de Koper bevond; dan wel
  - c. als Bouwterrein.

De overige handelingen die mogelijk noodzakelijk zijn om de grond feitelijk geschikt te maken voor bebouwing zoals bijvoorbeeld de aanleg van nutsvoorzieningen, grondaanvulling en grondverdichting komen voor rekening van Koper, een en ander tenzij in de koopovereenkomst anders is vermeld.

#### 3.4 ONBELASTE EIGENDOM

In de notariële akte van levering wordt door de Gemeente aan Koper geleverd een recht van onvoorwaardelijke eigendom van de Onroerende Zaak, die - tenzij en voor zover: in de Overeenkomst anders is vermeld of bij een A-B-C overdracht, waarbij de Gemeente partij A is, in de volgende doorverkopen anders wordt bepaald - vrij zal zijn van:

- a. beslagen en/of hypotheek en/of inschrijvingen daarvan;
- b. kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek;
- c. beperkte rechten voor zover die uit de openbare registers blijken, onverminderd het bepaalde in artikel 7:15 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- d. andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, behoudens eventuele erfdienstbaarheden, die voor de Koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn.

#### 3.5. OVER- OF ONDERMAAT

Indien de in het aanbod of de Overeenkomst opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van de Onroerende Zaak niet juist of niet volledig zijn, zal de Koper daaraan geen recht ontleen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de Gemeente is gegarandeerd, dan wel niet te goeder trouw is geschied.

Indien sprake is van de overdracht van een of meer gedeeltelijke kadastrale percelen, wordt de overdrachtstekening als bijlage bij de notariële akte van levering ingeschreven in de openbare registers, waarna kadastrale uitmeting zal plaatsvinden.

Op basis van de overdrachtstekening zal de definitieve Koopprijs worden bepaald. Tenzij in de Overeenkomst anders is bepaald, zal verschil tussen de in Overeenkomst vermelde en de door de landmeter van het kadaster vastgestelde oppervlakte van de Onroerende Zaak aan geen van Partijen enig recht verlenen.

#### 3.6 RISICO

Het risico van de Onroerende Zaak komt voor rekening van de Koper zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van dat moment overgaat op Koper.

#### 3.7. AFLEVERING, BATEN EN LASTEN

1. De feitelijke aflevering van de Onroerende Zaak door de Gemeente aan de Koper zal plaatsvinden terstond na de ondertekening van de notariële akte van levering, tenzij de Koper de Onroerende Zaak met Schriftelijke toestemming van de Gemeente reeds eerder in gebruik heeft genomen.
2. De Onroerende Zaak zal bij de aflevering de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik door Koper zoals vermeld in de Overeenkomst, nodig zijn.

Indien aan de Gemeente feiten of omstandigheden bekend zijn die aan normaal gebruik zoals vermeld in de koopovereenkomst van de Onroerende Zaak in de weg staan, dient de Gemeente dit aan de Koper mede te delen.

3. Voor andere eigenschappen dan die voor dit normaal gebruik nodig zijn en voor eventuele en aan Koper kenbare gebreken staat de Gemeente niet in.
4. De Gemeente staat ervoor in dat zij aan Koper met betrekking tot het verkochte die informatie geeft die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van Koper behoort te worden gebracht.  
Koper aanvaardt uitdrukkelijk:
  - a. de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren of voor zijn risico komen (voor zover deze aan de Gemeente bij de aflevering niet bekend zijn);
  - b. die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, alsmede die lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn zoals bedoeld in artikel 3.4.d. en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
5. Vanaf het tijdstip van die aflevering:
  - a. komen alle baten van de Onroerende Zaak aan de Koper ten goede;
  - b. zijn alle aan de Onroerende Zaak verbonden lasten voor rekening van Koper.

Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de Gemeente per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeen te komen.
6. De Onroerende Zaak zal worden afgeleverd vrij van huur- en/of andere gebruiksrechten, tenzij en voor zover in de Overeenkomst anders is bepaald.

### 3.8 ZAKELIJKE BELASTINGEN

De zakelijke belastingen, die met betrekking tot de Onroerende Zaak van de zakelijk gerechtigde worden geheven, - zoals de onroerende zaakbelasting, rioolbelasting, waterschapslasten - komen ten laste van de Koper vanaf de dag van aflevering en dienen door hem op eerste Schriftelijk verzoek van de Gemeente aan de Gemeente te worden vergoed.

### 3.9. BODEM

1. De Koper aanvaardt de Onroerende Zaak in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van levering. Voorafgaande aan de levering informeert de Gemeente de Koper op basis van een voldoende recent en representatief milieuhygiënisch (verkennend) bodemonderzoek over de chemische kwaliteit van de bodem. De Koper wordt door de Gemeente in de gelegenheid gesteld zelf desgewenst nader onderzoek naar bijvoorbeeld milieukundige, geotechnische, bouwkundige of fysische aspecten uit te (doen) voeren.  
In het geval de Onroerende Zaak ongeschikt is voor het overeengekomen gebruik hebben de Koper en de Gemeente het recht de Overeenkomst vóór het passeren van de akte van levering te ontbinden door middel van een aan de andere partij gerichte Schriftelijke verklaring welke vergezeld gaat van het deskundigenrapport waaruit van de ongeschiktheid blijkt.



De Gemeente is in het geval de Overeenkomst wordt ontbonden om de hiervoor bedoelde reden (ongeschiktheid van de Onroerende zaak voor het met Koper overeengekomen gebruik) niet verplicht tot enige schadevergoeding.

Door het verlenen van medewerking aan het passeren van de akte van levering, verklaren Partijen over en weer dat de Onroerende Zaak wordt geacht geschikt te zijn voor het beoogde gebruik.

Indien na het passeren van de akte van levering komt vast te staan dat het overeengekomen gebruik van het perceel milieuhygiënisch, bouwkundig, geotechnisch of fysisch, niet zonder extra kosten voor de Koper mogelijk is, dan is dit risico, daaronder begrepen het risico van restverontreinigingen en de aanwezigheid van bodemvreemde (grove) bestanddelen, voor rekening van Koper. De Gemeente is in dat geval niet aansprakelijk voor mogelijke kosten of schade in verband met enig verschil tussen de werkelijke toestand van het bouwterrein en de toestand zoals blijkt uit het door de Gemeente uitgevoerde milieu hygiënisch (verkenkend) bodemonderzoek naar de chemische kwaliteit van de bodem voorafgaande aan het passeren van de akte van levering.

2. Aan het in opdracht van de Gemeente uitgevoerde milieu hygiënisch (verkenkend) bodemonderzoek naar de chemische kwaliteit van de bodem en een eventueel door de gemeente uitgevoerd (verkenkend) geotechnisch onderzoek en/of fysisch onderzoek naar de samenstelling van de bodem, kunnen geen conclusies ten aanzien van de draagkracht van de grond, de toe te passen fundering of bouwmethode of hoogte van eventuele stortkosten worden verbonden.  
Bodemverdichtingen, grondaanvullingen of grondaafgravingen zijn voor rekening en risico van de Koper.
3. Eventueel aanwezige hoogteverschillen dienen op het te verkopen perceel te worden ondervangen; gewenste of noodzakelijke ophogingen van de Onroerende Zaak vinden voor eigen rekening en risico van Koper plaats (en maken onderdeel uit van het feitelijk bouwrijp maken).
4. Het is Koper bekend dat bij afvoer van grond de bepalingen uit het Besluit Bodemkwaliteit of de daarvoor in de plaats tredende regeling van toepassing zijn. Alle kosten die verband houden met het afvoeren van grond en eventueel andere vrijkomende materialen, inclusief het laten opstellen van de benodigde kwaliteitsverklaringen, zijn voor rekening van Koper. Afvoer-, transport- en stortkosten van grond komen derhalve volledig voor rekening en risico van Koper.
5. Dit artikel 3.9 wordt integraal in de akte van levering van de Onroerende Zaak opgenomen

### 3.10. GEDOOGPLICHTEN NUTSVOORZIENINGEN EN BEBOUWINGSVERBOD

1. De Koper neemt in het kader van artikel 5 lid 3, sub b van de Belemmeringenwet privaatrecht of een daarvoor in de plaats getreden/tredende regeling jegens een Nutsbedrijf de navolgende kwalitatieve verplichtingen als bedoeld 6:252 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de Onroerende Zaak op zich, te weten:

- a. het gedogen van het aanleggen, hebben, houden, onderhouden en verwijderen van installaties en leidingen met de daarmee in verband staande beveiligingswerken en het onderhouden en instandhouden van voormelde werken, herstel en vernieuwing daaronder begrepen, in, aan, boven of onder de Onroerende Zaak en de daarop gestichte of nog te stichten opstal(-len);
- b. indien
  - geen trottoirs langs de Onroerende Zaak zullen worden aangelegd of indien
  - de voorzieningen redelijkerwijs niet op of in de trottoirs kunnen worden aangebracht
 en tengevolge daarvan de te plaatsen lichtmast(en) en kabelverdeelkast(en) - voor zover redelijkerwijs niet anders mogelijk - in- casu quo op de Onroerende Zaak zullen komen te staan, het gedogen van het aanleggen, hebben, onderhouden en verwijderen van de te plaatsen lichtmasten en kabelverdeelkasten met de daarmee in verband staande beveiligingswerken en het onderhouden en instandhouden van voormelde werken, herstel en vernieuwing daaronder begrepen, in, aan, boven of onder de Onroerende Zaak en de daarop gestichte of nog te stichten opstal(-len);
- c. het gedogen dat het betreffende Nutsbedrijf de voor het sub a en b bepaalde benodigde toegang heeft tot de Onroerende Zaak.
- d. op een strook grond van ongeveer één meter breed langs de openbare weg, waaraan de Onroerende Zaak grenst, mogen geen bouwwerken worden geplaatst, geen gesloten wegdekken worden aangebracht, noch ontgrondingen worden verricht, of bomen dan wel diepwortelende struiken worden geplant.

Deze bepaling laat onverlet het plaatsen van erfafscheidingen welke aan de vereisten krachtens de Woningwet voldoen.

2. De bepalingen in artikel 3.11 lid 2 tot en met 5. zijn op deze gedoogplichten van overeenkomstige toepassing.

### 3.11 BEPERKTE RECHTEN NUTSBEDRIJF

1. De Koper verleent - indien door de Gemeente of een Nutsbedrijf ten behoeve van de Openbare Nutsvoorzieningen op of in de Onroerende Zaak leidingen of opstallen moeten worden aangelegd, opgericht, in stand gehouden of vervangen, - op eerste verzoek van de Gemeente casu quo het Nutsbedrijf:
  - a. medewerking aan de vestiging van een opstalrecht ten laste van de Onroerende Zaak ten behoeve van de Gemeente of het Nutsbedrijf en
  - b. medewerking aan de vestiging van een erfdienstbaarheid ten laste van de Onroerende Zaak voor het hebben, houden, inspecteren, onderhouden en vernieuwen van de leidingen cum annexis.
 De kosten van de akte van vestiging van dit beperkte recht zijn alsdan ten laste van het betreffende Nutsbedrijf.

2. Deze voorzieningen ten behoeve waarvan de voormelde beperkte rechten worden gevestigd, mogen slechts betrekking hebben op voorzieningen, die onderdeel uitmaken van de distributiefase en niet van de transportfase.
3. Deze beperkte rechten mogen voorts niet het gebruik verhinderen dat Koper aan de Onroerende Zaak als voormeld heeft willen geven noch het gebruik daarvan dusdanig beperken dat dit in redelijkheid en billijkheid van Koper niet is te vergen.
4. Aan de Koper wordt op diens verzoek door het betreffende Nutsbedrijf een tekening verstrekt, waarop de ligging en de aard van die voorzieningen op de Onroerende Zaak schetsmatig zijn aangegeven.
5. Het betreffende Nutsbedrijf is verplicht na uitvoering van werkzaamheden aan Openbare Nutsvoorzieningen, voor zover in de Onroerende Zaak gelegen, de vóór die uitvoering bestaande toestand zoveel als redelijkerwijs mogelijk is onverwijld te herstellen.
6. Ingeval de Koper de Onroerende Zaak vervreemdt, dient de Koper ten behoeve van de Gemeente te bedingen, dat de rechtsopvolger van de Koper met betrekking tot de eigendom van de Onroerende Zaak de verplichtingen als in deze bepaling 3.10 vermeld bij wege van kettingbeding als eigen en rechtstreekse verbintenissen jegens de Gemeente op zich neemt en dient dit beding ten behoeve van de Gemeente te worden aanvaard.

### 3.12 INGEBREKESTELLING EN VERZUIM

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij indien
  - a. wanneer een voor de voldoening bepaalde termijn verstrijkt zonder dat de daarvoor uit de overeenkomst voortvloeiende verplichting is nagekomen, tenzij blijkt dat de termijn een andere strekking heeft;
  - b. wanneer de verbintenis voortvloeit uit onrechtmatige daad of strekt tot schadevergoeding als bedoeld in artikel 6:74 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek en de verbintenis niet terstond wordt nagekomen;
  - c. wanneer de schuldeiser uit een mededeling van de schuldenaar moet afleiden dat deze in de nakoming van de verbintenis zal tekortschieten, of
  - d. als, nadat hij in gebreke is gesteld, nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst uitblijft.Een ingebrekestelling moet Schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van 8 dagen voor nakoming. Deze termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze partij verplicht de schade te vergoeden, die de wederpartij dientengevolge lijdt en kan deze wederpartij de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
3. Wanneer het verzuim zoals bedoeld in lid 2 betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de Koopprijs, zal de nalatige partij naast de schadevergoedingsverplichting zoals bedoeld in het voorgaande lid, een ten behoeve van de wederpartij een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren ten belope van tien procent van de totale Koopprijs.

Voor zover de wederpartij schade lijdt als gevolg van het verzuim met betrekking tot de feitelijke en/of juridische levering, heeft hij, naast deze boete van tien procent (10%) van de koopprijs, derhalve recht op vergoeding van de door hem geleden schade.

4. De notaris wordt bij deze onherroepelijk bevoegd verklaard om, na verloop van genoemde redelijke termijn:
  - indien Koper in verzuim is: het bedrag van de door Koper verschuldigde boete aan de Gemeente te betalen uit de bij de notaris door Koper casu quo door een bank krachtens een gestelde bankgarantie of waarborgsom gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
  - indien de Gemeente in verzuim is: de door Koper gestorte bedragen aan deze terug te betalen.
5. Indien Koper in verzuim is wordt een aan de Gemeente betaalde waarborgsom verrekend met de verschuldigde boete van 3.12.3, onverminderd de verplichting tot schadevergoeding.

### 3.13 KOSTEN WERKZAAMHEDEN DERDEN

Ingeval van ontbinding van de Overeenkomst in onderling overleg of op grond van ontbonden-verklaring na het in vervulling gaan van een daarop gerichte voorwaarde zijn de kosten van de werkzaamheden, die ter uitvoering van de Overeenkomst door derden terzake van de levering door de Gemeente aan Koper zijn verricht:

- a. ingeval van ontbinding van de Overeenkomst op grond van een tekortkoming van één der Partijen voor rekening van die in verzuim zijnde partij; en
  - b. anders voor rekening van de Gemeente en Koper, ieder voor de helft.
- De kosten in verband met het verkrijgen van een Bruikbare Omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit en kostenverhaal uit hoofde van de Omgevingswet blijven te allen tijde voor rekening van de Koper.

### 3.14 TERMIJNENWET

De Algemene Termijnenwet is op de termijnen vermeld in de Algemene Voorwaarden 2024 en in de bijzondere voorwaarden van overeenkomstige toepassing.

### 3.15 TWEE OF MEER KOPERS

Ingeval twee of meer personen Koper zijn, geldt het volgende:

- a. de Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen; de Kopers verlenen elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering en de verdere tenuitvoerlegging van de Overeenkomst.
- b. elk van de Kopers is hoofdelijk verbonden voor de voor Kopers uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

### 3.16 DOMICILIE KOPER

Als werkelijke woonplaats van Koper geldt het in de Overeenkomst vermelde woonadres.

De Gemeente is bevoegd alle verklaringen en aanzeggingen uit hoofde van de Overeenkomst te richten tot het in de Overeenkomst vermelde woonadres dan

wel - indien van toepassing - tot het in de Overeenkomst vermelde postadres en de overige aan de Gemeente ten tijde van de totstandkoming van de Overeenkomst bekende contactgegevens, een en ander zolang de Koper zijn gewijzigde gegevens niet Schriftelijk aan de Gemeente, ter attentie van de Manager Vastgoed, heeft doorgegeven.

#### **HOOFDSTUK 4. BOUWTERREIN PARTICULIERE KOOPWONING(EN)**

##### 4.1. GEBRUIK OVEREENKOMSTIG DE OVEREENKOMST

Indien het gebruik van de Onroerende Zaak overeenkomstig de Overeenkomst is: bebouwing met een of meerdere woningen (grondgebonden woningen en appartementen) en toegelaten annexen ten behoeve van particuliere bewoning, zijn hoofdstuk 3, 4 en hoofdstuk 7 van de Algemene Voorwaarden 2024 van toepassing.

##### 4.2 BOUWTERMIJN

De te bouwen woning(-en) dient (dienen) voor bewoning gereed te zijn binnen achttien maanden na de datum van het passeren van de akte van levering. Het College kan deze termijn éénmaal met ten hoogste twaalf maanden verlengen.

##### 4.3 VERVREEMDINGSBEPERKING

Zolang de woning(-en) niet voor bewoning gereed is (zijn), mag de Koper de Onroerende Zaak uitsluitend vervreemden na Schriftelijke toestemming daartoe van het College en met inachtneming van de eventueel door het College daarbij gestelde voorwaarden.

##### 4.4 KETTINGBEDING

Bij een vervreemding van de Onroerende Zaak, voordat de woning(-en) voor bewoning gereed is (zijn), dient ten behoeve van de Gemeente te worden bedongen dat de rechtsopvolger van de Koper met betrekking tot de eigendom van de Onroerende Zaak dezelfde verplichtingen als vermeld sub 4.1. tot en met 4.8. als eigen en rechtstreekse verbintenis jegens de Gemeente op zich neemt en dient zulks in de akte van levering ten behoeve van de Gemeente te worden aanvaard.

##### 4.5 ONTBINDING BIJ NIET-BOUWEN

Ingeval de te bouwen woning(-en) niet binnen de in artikel 4.2. bedoelde - eventueel verlengde - termijn voor bewoning gereed is (zijn) en dit niet-gereed zijn aan de Koper kan worden toegerekend, is het College - onverminderd het in artikel 4.8 bepaalde, - daarnaast gedurende zes maanden na het verstrijken van die termijn bevoegd bij aangetekend schrijven aan de Koper te berichten, dat om die reden de Overeenkomst door de Gemeente geheel voor ontbonden wordt verklaard. Deze ontbinding heeft geen terugwerkende kracht.

##### 4.6 TERUGLEVERING

Ingeval de Gemeente de Overeenkomst overeenkomstig het in artikel 4.5 bepaalde geheel voor ontbonden heeft verklaard, dient hiervan een notariële akte van teruglevering van de Onroerende Zaak te worden opgemaakt. De Koper verleent de Gemeente onherroepelijk machtiging om deze teruglevering te effectueren met inbegrip van het opstellen en tekenen van alle daartoe benodigde stukken en akten.

Voor het passeren van de akte van teruglevering dient in handen van de betreffende door de Gemeente aan te wijzen notaris te worden voldaan de door

de Koper betaalde Koopprijs, verminderd met de door de Koper verschuldigde boete zoals bedoeld in artikel 4.8 indien de niet-nakoming van zijn verplichting tot bebouwing aan Koper kan worden toegerekend.

Deze notaris is bevoegd om in mindering van het door hem ontvangen bedrag te brengen:

- a. de kosten van de notariële akte, waarbij op grond van die ontbinding de teruglevering van de Onroerende Zaak aan de Gemeente geschiedt;
- b. hetgeen aan de op de onroerende zaak ingeschreven schuldeiser(s) voldaan moet worden voldaan, om een teruglevering van de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslag te effectuëren;
- c. de kosten van doorhaling van de ingeschreven hypotheek en beslagen.

Indien en voor zover uit dien hoofde een negatief bedrag resteert, is de Koper verplicht dit negatief saldo op eerste vordering van de Gemeente te voldoen.

#### 4.7 BEWONINGSPLICHT KOPER

1. De Koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen vervreemden, een en ander behoudens het vermeldde in de hierna volgende leden. Bij realisatie van de woning door een ontwikkelaar, legt de ontwikkelaar de verplichtingen uit hoofde van artikel 4.7 op aan zijn Kopers.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
  - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
  - b. executoriale verkoop;
  - c. Schriftelijke ontheffing door het College als bedoeld in lid 4.
3. Het bepaalde in lid 1 en 2 vervalt nadat de Koper de desbetreffende woning gedurende drie jaar heeft bewoond.
4. Het College kan Schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Het College kan aan de ontheffing nadere voorwaarden verbinden. De ontheffing wordt in ieder geval verleend bij:
  - a. verandering van werkkring van Koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - b. overlijden van Koper of diens partner;
  - c. ontbinding van het huwelijk van de Koper door echtscheiding of ontbinding van een geregistreerd partnerschap van de Koper dan wel de beëindiging van een duurzame gemeenschappelijke huishouding van de Koper met diens partner, waaruit blijkt door de ontbinding van een notarieel verleden samenlevingsovereenkomst;
  - d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door gezondheid van Koper of een van zijn gezinsleden;
  - e. bewoning door of verhuur aan bloed- en aanverwanten in de eerste of tweede graad, met dien verstande dat de ontheffing ook geldt voor de persoon die samen met de eerste of tweedegraads bloed- of aanverwant een samenlevingscontract heeft met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband te wonen.

5. Bij samenloop van het bepaalde in artikel 4.3 en 4.7, gaat artikel 4.3 vóór.

#### 4.8 BOETEBEPALING

Bij niet naleving van de verplichtingen als vermeld in de artikelen 4.1 tot en met 4.7, is de niet-nalevende partij van rechtswege in verzuim en verbeurt hij jegens de Gemeente een zonder ingebrekestelling door het enkel feit van niet-nakoming direct opeisbare boete ten belope van vijftwintig procent (25%) van de door de Gemeente bedongen Koopprijs met een minimum van vijf duizend euro (€ 5.000,--), onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente tot het vorderen van nakoming en/of schadevergoeding.

### **HOOFDSTUK 5. GROEN- EN RESTSTROKEN**

#### 5.1 GEBRUIK REGISTERGOED

Indien het gebruik van de Onroerende Zaak zoals aangeduid in de Overeenkomst tuin/groenvoorziening is, wordt in de Overeenkomst dit hoofdstuk van de Algemene Voorwaarden 2024 van toepassing verklaard. Alsdan mag de Onroerende Zaak zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente op generlei wijze worden bebouwd.

Een aanvraag tot toestemming voor bebouwing dient Schriftelijk plaats te vinden bij de afdeling Vastgoed gemeente Maastricht. Een krachtens het Omgevingsplan van de Gemeente eventueel vereiste aanvraag van een omgevingsvergunning of de melding van bebouwing dient afzonderlijk te geschieden en geldt niet als een aanvraag tot toestemming voor bebouwing. Op een strook grond van ongeveer één meter breed langs de openbare weg, waaraan het registergoed grenst, mogen geen bouwwerken worden geplaatst, geen gesloten wegdekken worden aangebracht en geen diepwortelende bomen en/of struiken worden geplant.

#### 5.2 LATERE BEBOUWING REGISTERGOED/BIJBETALINGSVERPLICHTING

1. Indien Koper of zijn rechtsoptvolger onder algemene of bijzondere titel binnen tien jaar na de juridische levering van de Onroerende Zaak deze wenst te bebouwen of bebouwing wenst uit te breiden zonder dat dit uitdrukkelijk in de Overeenkomst is geregeld, dient dit te worden gemeld aan de afdeling Vastgoed gemeente Maastricht.  
Realisatie van de (uitbreiding van de) bebouwing is slechts toegestaan nadat voldaan is aan de bijbetalingsverplichting, onverminderd eventueel benodigde vergunningen.
2. De bijbetalingsverplichting bestaat uit de waarde van de Onroerende Zaak volgens het alsdan actuele Grondprijzenbeleid (de in de Grondprijzenbrief vermelde waarde per vierkante-meter of door middel van taxatie door een onafhankelijk deskundige vast te stellen) van de Gemeente onder aftrek van de reeds betaalde Koopprijs op het moment van levering.  
Het niet melden van de voorgenomen bebouwing vóór de aanvraag van de omgevingsvergunning (of indien een omgevingsvergunning niet verplicht is: de start van de bebouwing) ontslaat de Koper niet van de betalingsverplichting en leidt tot het verschuldigd worden van de boete als bedoeld in artikel 5.5.
3. Indien de bepaling van de grondwaarde plaatsvindt op basis van het huidige gebruik en/of de huidige toegedeelde functie aan de locatie/bestemming,

dan ontstaat een bijbetalingsverplichting indien binnen tien jaar vanaf de dag van juridische levering een omgevingsvergunning wordt verleend voor een afwijkend gebruik en/of afwijkende functietoedeling aan de locatie/bestemming, door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) zoals bedoeld in artikel 12.27a Besluit kwaliteit leefomgeving of een daarvoor in de plaats getreden regeling.

4. Bij niet-tijdige melding van de bijbetalingsverplichting zoals bedoeld in artikel 5.2 lid 1 is over de bijbetalingsverplichting wettelijke rente verschuldigd gerekend vanaf de dag waarop de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit is aangevraagd, of, indien een omgevingsvergunning niet verplicht is, de start van de bebouwing tot het moment waarop aan de bijbetalingsverplichting is voldaan.

### 5.3 BODEMKWALITEIT

Ingeval van bebouwing van een groen- of reststrook is het risico van de bodemkwaliteit (chemische, geotechnische en fysische samenstelling) geheel voor rekening van de Koper. Eventueel in de groen- of reststrook gelegen kabels en leidingen dienen indien noodzakelijk voor rekening van de Koper worden verlegd. Indien dientengevolge gevestigde kwalitatieve verbintenissen, erfdienstbaarheden, opstalrechten, andere zakelijke rechten of bedingen moeten worden gewijzigd, komen de kosten daarvan geheel voor rekening van Koper.

### 5.4 KETTINGBEDING

Ingeval de Koper de Onroerende Zaak vervreemdt, dient de Koper ten behoeve van de Gemeente te bedingen, dat de rechtsoptvolger van de Koper met betrekking tot de eigendom van de Onroerende Zaak dezelfde verplichtingen als in hoofdstuk 5 vermeld als eigen en rechtstreekse verbintenissen jegens de Gemeente op zich neemt en dient dit beding ten behoeve van de Gemeente te worden aanvaard.

### 5.5 BOETECLAUSULE

1. Bij niet naleving van de verplichtingen sub 5.1. 5.2 5.3 en 5.4. omschreven, is de niet-nalevende partij van rechtswege in verzuim en verbeurt hij jegens de Gemeente een zonder ingebrekestelling door het enkel feit van niet-nakoming direct opeisbare boete van driehonderd euro (€ 300,--) per dag (prijspeil 2024), dat de nalatige partij in verzuim blijft, onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente tot het vorderen van nakoming en/of schadevergoeding.
2. Het boetebedrag wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).  
Het aangepaste boetebedrag wordt berekend volgens de formule: het aangepaste boetebedrag is gelijk aan het geldende boetebedrag op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin het boetebedrag wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van



de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin het boetebedrag wordt aangepast.

Het boetebedrag wordt niet aangepast indien een indexering leidt tot een lager boetebedrag dan het laatst geldende. Dit laatst geldende boetebedrag blijft ongewijzigd totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin het boetebedrag wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste aanpassing van het boetebedrag heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die aanpassing van het boetebedrag de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.

## **HOOFDSTUK 6. BEDRIJVENTERREINEN**

### **6.1 BEBOUWING EN INRICHTING**

Indien de Onroerende Zaak wordt gebruikt voor bedrijfsdoeleinden is dit hoofdstuk van de Algemene Voorwaarden 2024 van toepassing.

In de Overeenkomst wordt dat gebruik nader omschreven.

De Onroerende Zaak mag uitsluitend voor het specifieke, in de koopovereenkomst omschreven gebruik worden aangewend. Het registergoed dient bebouwd, ingericht, onderhouden, afgescheiden en gebruikt te worden met inachtneming van:

- a. de regels en verbeelding van het voor de Onroerende Zaak vigerende Omgevingsplan;
- b. de voorschriften, die in hoofdstuk 3 en hoofdstuk 6 en 7 zijn vermeld, voor zover daarvan in de Overeenkomst niet wordt afgeweken; en
- c. de voorwaarden, die in de Overeenkomst aan het gebruik van de Onroerende Zaak zijn verbonden.

Zolang aan deze verplichting tot bouwen en inrichten niet is voldaan, is het bepaalde in hoofdstuk 4 artikelen 4.2. tot en met 4.8. van overeenkomstige toepassing, waarbij "bewoning" gelezen moet worden als het feitelijk gebruik van de bedrijfsopstal.

### **6.2 WIJZIGING VAN GEBRUIK**

Wijziging van het sub 6.1. bedoelde gebruik binnen 3 jaar nadat de bedrijfsopstal is opgeleverd en in gebruik genomen, dient vooraf door of namens het College te zijn goedgekeurd, tenzij en voor zover in de Overeenkomst reeds bij voorbaat een wijziging is goedgekeurd.

De niet in de overeenkomst voorziene gebruikswijziging kan leiden tot een bijbetalingsverplichting.

### **6.3 ONTHEFFINGEN**

Het College kan op Schriftelijk verzoek van de Koper ontheffing verlenen van een of meer van de in dit hoofdstuk bedoelde verplichtingen, voorwaarden of termijnen en kan aan een ontheffing voorwaarden verbinden.

### **6.4 BOETE EN ONTBINDING**

Bij niet naleving van artikel 6.1, 6.2, en 6.3 zijn artikel 4.5 en 4.6 (ontbinding en teruglevering) en artikel 4.8 (boetebepaling) van overeenkomstige toepassing.

## **HOOFDSTUK 7. BEPALINGEN TER ZAKE VAN DE BOUW VAN WONINGEN EN BEDRIJFSRUIMTEN**

### **7.1. DUURZAAM BOUWEN**

1. Bij de realisatie van het bouwplan dient gebruik te worden gemaakt van duurzaam geproduceerd hout volgens het FSC-keurmerk of gelijkwaardig. Toepassing van niet-gecertificeerd hout is verboden. Toepassing van zware metalen delen voor esthetische doeleinden (niet zijnde constructief van aard) aan de buitenzijde van het gebouw, moet zoveel als mogelijk vermeden worden.
2. Koper neemt een inspanningsverplichting op zich om duurzaam, klimaatadaptief en natuurinclusief te bouwen. De Koper bespreekt de mogelijkheden om zijn bouwplan duurzamer te maken en zijn verwachte energiebehoefte door middel van duurzame energiebronnen te dekken, vóór het door Koper ondertekenen van het Aanbod, met de gemeentelijke duurzaamheidscoördinator.
3. Op het Limburgse elektriciteitsnet is er sinds juni 2022 sprake van "transportschaarste" (lees: tekort aan capaciteit en ruimte), met "netcongestie" (lees: filevorming) tot gevolg. Dit wil zeggen dat op piekmomenten het stroomnet voor zowel afname van elektriciteit als teruglevering van opgewekte elektriciteit ("invoeding") overbelast is. Aanvragen voor zogenaamde grootverbruikersaansluitingen (groter dan 3x 80 Ampère) voor bijvoorbeeld studenten- of zorgcomplexen of bedrijven komen vanwege de genoemde transportschaarste op een wachtlijst te staan. Indien voor de bouwplanrealisatie en het gebruik van het bouwplan na oplevering, naast de in artikel 7.1.2 bedoelde duurzaamheidsmaatregelen een grootverbruikersaansluiting nodig is, dan adviseert de Gemeente Koper om deze zo vroeg mogelijk aan te vragen bij de regionale netbeheerder, Enexis. Het (zoveel als mogelijk duurzaam) voorzien in de energiebehoefte en het verkrijgen van een aansluiting op het elektriciteitsnet is volledig voor eigen rekening en risico van Koper.

### **7.2 GRONDVERPLAATSINGEN**

Afvoer-, transport en stortkosten met betrekking tot vrijkomende grond als gevolg van bouwactiviteiten in het kader van de opstalrealisatie komen ten laste van de Koper

### **7.3 ARCHEOLOGIEBELEID**

1. De Gemeente neemt in het Omgevingsplan bepalingen op over archeologisch onderzoek (artikel 5.130 lid 3 Besluit Kwaliteit Leefomgeving). Uitgangspunt van het archeologisch beleid is dat archeologische monumenten zo veel mogelijk *in situ* bewaard moeten blijven. Wanneer dit door activiteiten met een bodemverstoring aspect niet mogelijk blijkt, is de Koper/initiatiefnemer van deze activiteiten verplicht zorg te dragen voor het *ex situ* veiligstellen van de archeologische monumenten. De Gemeente schrijft voor welke vorm en omvang het benodigde archeologisch onderzoek dient te krijgen. Alle kosten die zijn verbonden aan de uitvoering van de archeologische

onderzoeken, uitwerkingen en rapportages van de resultaten daarvan en deponering van vondsten en documentatie door een gecertificeerde archeologische firma, zijn voor rekening en verantwoordelijkheid van de Koper/initiatiefnemer. Daarnaast zijn aan het opstellen van het verplichte programma van eisen en de beoordeling van de rapportages door de Gemeente legeskosten verbonden, die eveneens door de Koper/initiatiefnemer voldaan moeten worden.

2. Enkel wanneer de Gemeente een archeologische selectiebesluit afgeeft waarin de locatie wordt vrijgesteld van (verder) archeologisch onderzoek, kan worden gestart met de bodemversturende activiteiten.
3. Ook wanneer de locatie is vrijgesteld van (verder) archeologisch onderzoek, blijft de wettelijke meldingsplicht van kracht (artikel 19.3 Omgevingswet). Dit houdt in dat wanneer de Koper/initiatiefnemer vondsten en/of resten aantreft waarvan niet uit te sluiten is dat deze van archeologische ouderdom zijn (ouder dan vijftig (50) jaar), hij verplicht is deze zo spoedig mogelijk te melden bij de Gemeente. De werkzaamheden dienen te worden stilgelegd tot een beoordeling en, indien nodig, documentatie van de vondsten *in situ* door een gemeentelijk archeoloog heeft kunnen plaatsvinden.

#### 7.4 PUBLIEKRECHTELIJKE PROCEDURES

Indien planrealisatie niet mogelijk is vanwege besluitvorming door de Gemeente in het kader van de te voeren publiekrechtelijke (planologische) procedures waardoor een omgevingsvergunningaanvraag in afwijking van het geldende Omgevingsplan niet gehonoreerd worden casu quo ongedaan gemaakt worden, zal de Koper geen recht op enige vergoeding in wat voor vorm dan ook hebben. In het geval de levering in afwijking van het bepaalde in de overeenkomst wordt uitgesteld tot het moment waarop een Bruikbare Omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit is verkregen, is wettelijke rente verschuldigd ex artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek (of artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek indien de Koper handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf of een rechtspersoon is).

#### 7.5 GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Bij realisatie van woningbouwplannen ten behoeve van particulieren - niet zijnde eigenbouwers - dient een certificaat te worden afgegeven op basis van een afbouwgarantie of insolventieverzekering door of bij een gerenommeerde verzekeraar ten behoeve van particuliere Kopers of verenigingen van eigenaren, zulks voor zover deze bepaling niet in strijd is met hetgeen is bepaald in of op basis van artikel 122 van de Woningwet of een bij wetwijziging daarvoor in de plaats komend artikel. Een kopie van het certificaat dient aan de Gemeente te worden gezonden.

### **HOOFDSTUK 8. OVERIGE BEPALINGEN**

#### 8.1 PUBLIEKRECHTELIJKE ROL VAN DE GEMEENTE

Het in de Overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de Gemeente, en de daarin te betrachten objectiviteit, onverlet. Derhalve prevaleren in deze objectieve afwegingen de

publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de Gemeente ten opzichte van de privaatrechtelijke aspecten van de Overeenkomst.

#### 8.2 NIET-TOEPASBAARHEID VAN BEPALINGEN

Indien en voor zover in de rechtsverhouding tussen de Gemeente en de Koper, en/of de Gebruiker een bepaling geldt die op grond van een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle overige bepalingen onverminderd van kracht.

#### 8.3 ALGEMENE VERORDENING GEGEVENSBESCHERMING & WET OPEN OVERHEID

De persoonsgegevens opgenomen in het Aanbod, de Overeenkomst en andere persoonsgegevens die voorkomen in de documenten waarop deze Algemene Voorwaarden zien zullen worden verwerkt overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensbescherming en de daarop betrekking hebbende regels en privacyreglementen van de Gemeente.

Het Aanbod of de Overeenkomst kan als openbare bijlage bij een openbaar Collegevoorstel worden gevoegd. Handtekeningen en de persoonsgegevens van particuliere kopers worden daarbij door de Gemeente niet openbaar gemaakt.

#### 8.4 INWERKINGTREDING

De Algemene verkoopvoorwaarden treden in werking zodra deze bekend zijn gemaakt op de gemeentelijke website.

#### 8.5 CITEERTITEL

Dit besluit kan worden aangehaald onder de titel van: "Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Maastricht 2024".