

**Algemene Verkoopvoorwaarden
Onroerende Zaken
gemeente Olst-Wijhe 2025**

De AVV Olst-Wijhe 2025 zijn vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe op 22 april 2025.

Zaaknummer: 15258-2025

Inleiding

In een koopovereenkomst met de gemeente Olst-Wijhe voor een onroerende zaak zijn er altijd bepalingen uit de Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken gemeente Olst-Wijhe 2025 (hierna: AVV Olst-Wijhe 2025) van toepassing.

Koopovereenkomst

De koopovereenkomst is de overeenkomst waarin de te sluiten transactie wordt vastgelegd. Hierin staat aangegeven welke hoofdstukken en artikelen van de AVV Olst-Wijhe 2025 gelden. Bij elke koopovereenkomst zijn de hoofdstukken 1 en 2 van toepassing. Daarnaast gelden een aantal artikelen uit de hoofdstukken 3 en/of 4. Deze worden in de koopovereenkomst nadrukkelijk van toepassing verklaard.

Verkoopbesluit

De koopovereenkomst wordt aan de koper ter ondertekening toegestuurd onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Zodra het college van burgemeester en wethouders het besluit tot verkoop heeft genomen wordt de koopovereenkomst door de gemeente ondertekend en ontvangt de koper het verkoopbesluit.

AVV Olst-Wijhe 2025

Aan het begin van deze algemene voorwaarden is een aantal definities opgenomen, waarmee de gebruikte begrippen worden omschreven.

Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken gemeente Olst-Wijhe 2025

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Bepalingen algemeen

Artikel 1.1 Citeertitel

Artikel 1.2 Definities

Artikel 1.3 Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob)

Artikel 1.4 Toepassing, geldigheid, inwerkingtreding

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen bij (iedere) verkoop

Artikel 2.1 Totstandkoming koopovereenkomst, sluitingsdatum

Artikel 2.2 Leveringsdatum en notaris

Artikel 2.3 Waarborgsom

Artikel 2.4 Betaling van het verschuldigde

Artikel 2.5 Juridische overdracht onroerende zaak

Artikel 2.6 Aflevering (feitelijke levering)

Artikel 2.7 Eerdere ingebruikneming van de onroerende zaak

Artikel 2.8 Milieukundig (bodem)onderzoek

Artikel 2.9 Sonderingsonderzoek

Artikel 2.10 Publiekrechtelijke eisen en vergunningen

Artikel 2.11 Kosten verkoop en overdracht

Artikel 2.12 Zakelijke lasten en belastingen

Artikel 2.13 Over- en ondermaat

Artikel 2.14 Grenzen, inmeting en aanwijs

Artikel 2.15 Ontbindingsrechten gemeente – voor leveringsdatum

Artikel 2.16 Niet nakoming koper

Artikel 2.17 Algemeen boetebeding

Artikel 2.18 Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

Artikel 2.19 Gedoogplicht

Artikel 2.20 Kettingbeding

Artikel 2.21 Kwalitatieve verplichting

Artikel 2.22 Overdracht rechten en verplichtingen koopovereenkomst

Artikel 2.23 Termijnen

Artikel 2.24 Rechtskeuze, forumkeuze en woonplaatskeuze

Hoofdstuk 3 Bijzondere bepalingen te bebouwen grond

Artikel 3.1 Bouwrijpe staat

Artikel 3.2 Bouwplicht

Artikel 3.3 Terugleveringsplicht bij niet nakoming bouwplicht

Artikel 3.4 Overdracht rechten en plichten

Artikel 3.5 Ontgraving, afvoer zand en grond

Artikel 3.6 Bouwschade

Artikel 3.7 Opstalrecht voor nutsvoorzieningen

Artikel 3.8 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

Artikel 3.9 Archeologie

Artikel 3.10 Gedogen bomen gemeentelijke grond

Artikel 3.11 Onderhoud watergang/slootgedeelte en/of talud

Artikel 3.12 Toegangspaden

Artikel 3.13 Aanleg en instandhouding parkeerplaats(en)

Artikel 3.14 Zelfbewoningsplicht

Artikel 3.15 Inrichting, afscheiding en onderhoud

Artikel 3.16 Verbod tot verkoop van goederen, waren of diensten aan de consument

Artikel 3.17 Splittingsverbod bedrijf en bedrijfswoning

Artikel 3.18 Aanleg en instandhouding parkeerplaatsen

Hoofdstuk 4 Bijzondere bepalingen projectmatige woningbouw

Artikel 4.1 ABC-bepaling

Artikel 4.2 Terreingebruiksovereenkomst

Naschrift

Overzicht van Algemene gronduitgiftevoorwaarden van de gemeente Olst-Wijhe die buiten werking zijn gesteld

HOOFDSTUK 1 BEPALINGEN ALGEMEEN

Artikel 1.1 Citeertitel

1. Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als “Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken gemeente Olst-Wijhe 2025” of verkort als “AVV Olst-Wijhe 2025”.

Artikel 1.2 Definities

1. Tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, hebben in de AVV Olst-Wijhe 2025 de volgende cursief gedrukte woorden de daaronder vermelde betekenis:

Aflevering:

Het (door of namens de gemeente) stellen van de onroerende zaak in het bezit van de koper.

Artikel:

Een artikel van de AVV Olst-Wijhe 2025.

Bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de binding met het bedrijfsgebouw of het bedrijfsperceel noodzakelijk is.

Bouwrijpe staat:

De in de AVV Olst-Wijhe 2025 en in de koopovereenkomst omschreven staat waarin de grond gereed/geschikt is gemaakt voor de realisatie van de in de koopovereenkomst beoogde bebouwing.

BW:

Burgerlijk Wetboek.

College:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe.

Gemeente:

De gemeente Olst-Wijhe.

Grond:

De tot de onroerende zaak behorende grond.

Kettingbeding:

Een beding dat wordt opgenomen in de koopovereenkomst, waarbij sprake is van een bepaling die steeds opnieuw aan de opvolgende rechthebbende moet worden doorgegeven.

Koopovereenkomst:

De overeenkomst van koop als bedoeld in artikel 7:1 BW uit hoofde waarvan:

- (i) de gemeente tegenover de koper verplicht is tot overdracht van de onroerende zaak;
- (ii) de koper tegenover de gemeente verplicht is tot betaling van het verschuldigde, welke overeenkomst wordt of is vastgelegd in een onderhandse akte en elke schriftelijke aanvulling daarop en/of afwijking daarvan.

Koopprijs:

Het in de koopovereenkomst overeengekomen bedrag dat de koper aan de gemeente verschuldigd is voor de verkoop en levering van de onroerende zaak.

Koper:

De wederpartij(en) van de gemeente met betrekking tot de koopovereenkomst.

Kwalitatieve verplichting:

Een verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW die bij de koopovereenkomst wordt bedongen. Het is een verplichting van een partij om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van een haar toebehorend registergoed en zal overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed verkrijgen.

Leveringsakte:

De voor de juridische overdracht van de onroerende zaak vereiste notariële akte.

Leveringsdatum:

De datum waarop de leveringsakte (uiterlijk) zal worden ondertekend.

Notaris:

De notaris, zijn waarnemer of opvolger, bij wie de leveringsakte zal worden verleden.

Onroerende zaak:

De in de koopovereenkomst nader omschreven onroerende zaak of onroerende zaken tezamen.

Opstallen:

De tot de onroerende zaak behorende gebouwen en werken.

Partijen:

De koper en de gemeente.

Sluitingsdatum:

Het moment waarop de koopovereenkomst tot stand komt.

Valutadatum:

De in de koopovereenkomst bepaalde (valuta)datum, vanaf wanneer de koper rente over de koopprijs aan de gemeente verschuldigd is, waarbij de hoogte van deze rente gelijk is aan de enkelvoudige wettelijke rente zoals genoemd in artikel 6:119(a) BW.

Vergunningen:

Alle eventueel door de koper benodigde (omgevings-)vergunningen, ontheffingen, goedkeuringen en/of vrijstellingen van publiekrechtelijke aard.

Verkoopbesluit:

Het besluit van het college dan wel het besluit namens het college door een gemandateerde bevoegdheid inzake de verkoop en levering van de onroerende zaak.

Verkrijger:

De koper(s)/afnemer(s) van de projectmatig door de koper (uitsluitend zoals bedoeld in hoofdstuk 4) ontwikkelde en verkochte woning(en)/onroerende zaak.

Verschuldigde:

Alles wat de koper op en per de leveringsdatum aan de gemeente dient te betalen uit hoofde van de koopovereenkomst:

- de koopprijs,
- de eventueel verschuldigde omzetbelasting,
- de eventueel verschuldigde zakelijke lasten en belastingen, en
- de eventueel verschuldigde rente over de volledige koopprijs vanaf de valutadatum, waarbij de rente gelijk is aan de wettelijke rente zoals bedoeld in artikel 6:119 (a) BW.

Wettelijke rente:

De rente zoals bedoeld in artikel 6:119 BW voor niet-handelstransacties (consumenten of particuliere transacties), of de rente zoals bedoeld in artikel 6:119a BW als sprake is van een zogenaamde handelstransactie door een koper die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

Woning(en):

Op de onroerende zaak gerealiseerde of te realiseren opstal(len)/gebouw(en), die bestemd is/zijn om duurzaam te worden gebruikt als permanente verblijfsruimte(n) voor niet-recreatieve doeleinden. Dit betreft grondgebonden en gestapelde woningen, zoals vrijstaand, geschakeld, twee-onder-een kap, rijwoning, of appartementen/appartementsrechten.

Zakelijke lasten en belastingen:

Alle lopende (jaarlijkse) zakelijke (eigenaars)lasten en belastingen met betrekking tot de onroerende zaak, zoals bijvoorbeeld de onroerendezaakbelasting (eigenaar).

2. De in lid 1 van dit artikel vermelde definities kunnen zonder verlies van hun betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud worden gebruikt.

Artikel 1.3 Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob)

1. Voordat een beslissing wordt genomen over het aangaan van een koopovereenkomst kan de gemeente een eigen Bibob-onderzoek doen naar de integriteit van de (beoogde) koper. Hiernaast kan de gemeente het Landelijk Bureau Bibob (LBB) om een advies vragen over de integriteit van de (beoogde) koper met wie een koopovereenkomst wordt of is aangegaan.

Artikel 1.4 Toepassing, geldigheid, inwerkingtreding

1. De AVV Olst-Wijhe 2025 zijn van toepassing op de koopovereenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders is of wordt overeengekomen. In de koopovereenkomst kan van de AVV Olst-Wijhe 2025 worden afgeweken en/of kunnen nadere bepalingen worden opgenomen.
2. De AVV Olst-Wijhe 2025 zijn vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe van 22 april 2025, nummer 15256-2025, en treden in werking op 1 september 2025.
3. Als één of meer bepalingen van de AVV Olst-Wijhe 2025 op enig moment geheel of gedeeltelijk nietig zijn of vernietigd mochten worden, dan blijven de overige bepalingen van de AVV Olst-Wijhe 2025 volledig van toepassing. Als de betreffende nietige of vernietigde bepaling geheel of gedeeltelijk vervangen wordt, dan wordt deze nieuwe bepaling opgesteld in de geest van de oorspronkelijke bepaling.

HOOFDSTUK 2 ALGEMENE BEPALINGEN BIJ VERKOOP

De bepalingen uit dit hoofdstuk zijn van toepassing op overeenkomsten inzake de verkoop van onroerende zaken door de gemeente.

Artikel 2.1 Totstandkoming koopovereenkomst, sluitingsdatum

1. De koopovereenkomst komt tot stand op het moment dat:
 - a. het verkoopbesluit is genomen; en
 - b. de koopovereenkomst door, of door een gemandateerde bevoegdheid namens, de gemeente en de koper is ondertekend.
2. Het in lid 1 van dit artikel bedoelde moment van totstandkoming van de koopovereenkomst wordt in de AVV Olst-Wijhe 2025 als sluitingsdatum aangeduid.

Artikel 2.2 Leveringsdatum en notaris

1. De leveringsakte moet door of namens partijen zijn ondertekend binnen vier (4) maanden na de verzenddatum van het verkoopbesluit. Als de ondertekening van de leveringsakte niet binnen de hiervoor genoemde termijn plaatsvindt, is de koper wettelijke rente overeenkomstig het bepaalde in lid 2 van artikel 2.4 verschuldigd.
2. De keuze voor de notaris ligt bij de koper. De koper verstrekt de gemeente uiterlijk binnen twee (2) weken na de verzenddatum van het verkoopbesluit schriftelijk de (kantoor)gegevens van de door de koper aangewezen notaris. Als de gemeente niet tijdig deze gegevens ontvangt, zal de gemeente een notaris aanwijzen.

Artikel 2.3 Waarborgsom

1. Tot zekerheid van de nakoming door de koper van zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst moet de koper binnen twee (2) weken na de verzenddatum van de begeleidende brief bij de koopovereenkomst aan de gemeente een waarborgsom voldoen. De hoogte van de waarborgsom staat in de koopovereenkomst. Over de waarborgsom vergoedt de gemeente aan de koper geen rente.
2. De koper stort de waarborgsom op het rekeningnummer van de gemeente als vermeld in de koopovereenkomst en onder vermelding van het in de koopovereenkomst aangegeven kenmerk.
3. De waarborgsom wordt verrekend met de koopprijs. Als de koopovereenkomst wordt ontbonden, dan vervalt de waarborgsom van rechtswege aan de gemeente.

Artikel 2.4 Betaling van het verschuldigde

1. De koper is verplicht het verschuldigde (waaronder de koopprijs) uiterlijk te voldoen op en per de leveringsdatum, en wel vóór het ondertekenen van de leveringsakte. De betaling van het verschuldigde en eventuele overige kosten gebeurt door overmaking daarvan op een kwaliteitsrekening (derdengeldenrekening) ten name van de notaris.
2. Als het verschuldigde niet tijdig is ontvangen, dan is de koper in verzuim en zal daarover overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW, zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 (a) BW verschuldigd zijn.

Artikel 2.5 Juridische overdracht onroerende zaak

1. De onroerende zaak wordt door de gemeente aan de koper in eigendom overgedragen met alle daaraan verbonden rechten, aanspraken en bevoegdheden voor de koper, waaronder begrepen -

maar niet beperkt tot - heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.

2. De onroerende zaak wordt door de gemeente aan de koper in eigendom overgedragen:
 - a. vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan in de koopovereenkomst vermelde beperkte rechten;
 - b. vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, tenzij in de koopovereenkomst anders is bepaald;
 - c. vrij van (overige) bijzondere lasten of beperkingen, zoals dienende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen tegenover derden, voor zover deze bijzondere lasten en beperkingen niet in de koopovereenkomst en/of leveringsakte zijn vermeld en door ondertekening daarvan uitdrukkelijk door de koper worden/of zijn aanvaard.
3. De koper heeft zelf onderzoek gedaan naar de bestaande (bijzondere) lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 BW betreffende de onroerende zaak. De resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van de koper behoren - en voor zover deze aan de gemeente thans niet bekend zijn - zijn voor rekening en risico van de koper.
4. De gemeente is niet verplicht de op de onroerende zaak betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 lid 1 BW af te geven aan de koper.
5. De gemeente staat ervoor in dat zij gerechtigd is de eigendom van de onroerende zaak over te dragen.

Artikel 2.6 Aflevering (feitelijke levering)

1. De aflevering van de onroerende zaak vindt plaats op het moment van ondertekening van de leveringsakte (leveringsdatum) in de feitelijke staat waarin deze zich dan bevindt. Vanaf dat moment is de onroerende zaak volledig voor rekening en risico van de koper.
2. Bij eerdere ingebruikneming wordt de onroerende zaak overgedragen in de toestand waarin de onroerende zaak zich bevindt op de datum van ingebruikneming en zal de onroerende zaak vanaf dat moment voor rekening en risico van de koper zijn.
3. Het is de koper niet toegestaan de onroerende zaak vóór de leveringsdatum in gebruik te nemen, tenzij koper daarvoor toestemming heeft verkregen. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
4. De gemeente verstrekt de koper inzake de feitelijke staat van de onroerende zaak geen enkele garantie en/of vrijwaring, hoe ook genaamd. De koper kan met betrekking tot de feitelijke staat van de onroerende zaak geen vorderingen doen gelden.
5. De koper heeft het recht om na een verzoek en in overleg met de gemeente de onroerende zaak kort vóór het moment waarop de aflevering plaatsvindt, in en uitwendig te (doen) inspecteren, al dan niet tezamen met (een) door de koper daarvoor ingeschakelde derde(n).

Artikel 2.7 Eerdere ingebruikneming van de onroerende zaak

Als de gemeente de in artikel 2.6 lid 3 bedoelde toestemming heeft verleend én de koopovereenkomst is of wordt ontbonden vóór de ondertekening van de leveringsakte, dan is de koper verplicht de onroerende zaak onmiddellijk in bezit te stellen van de gemeente. Dit in de feitelijke staat waarin de onroerende zaak zich bevond ten tijde van de aflevering, leeg en ontruimd en tevens vrij van gebruiksrechten en andere bijzondere lasten en beperkingen zoals bedoeld in artikel 2.5.

Artikel 2.8 Milieukundig (bodem)onderzoek

1. Met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke

of niet aanvaardbare stoffen in de grond is door of in opdracht van de gemeente een (verkenkend) bodemonderzoek uitgevoerd. Op grond van dit onderzoek wordt geacht dat de onroerende zaak geschikt is voor het door de koper beoogde gebruik van de onroerende zaak. Onder “voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen” wordt niet verstaan: funderingsresten, puin of andere obstakels of restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen en/of struiken of andere omstandigheden die de draagkracht van de grond beïnvloeden.

2. De gemeente kan de koper, op diens schriftelijke verzoek, toestemming verlenen om voorafgaand aan de passering van de leveringsakte of de datum van (eerdere) ingebruikneming (aanvullend) bodemonderzoek te (doen) verrichten met betrekking tot de grond. Dat onderzoek moet worden uitgevoerd in overleg met de gemeente en voor rekening van de koper. Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt niet als een ingebruikneming beschouwd.
3. Als uit een bodemonderzoek blijkt dat de onroerende zaak geschikt is voor het door de koper beoogde gebruik van de onroerende zaak, geeft dat geen garantie dat de kwaliteit van de grond zodanig is dat deze vrij is van enige verontreiniging. Bovendien is het (rest)risico van de aanwezigheid van verontreinigde grond, die niet blijkt uit een in dit artikel bedoeld milieukundig (bodem)onderzoek, maar die wordt geconstateerd na de leveringsdatum of een in artikel 2.6 en 2.7 bedoelde vroegere ingebruikneming, volledig voor rekening van de koper. De koper zal de gemeente hiervoor niet aanspreken en vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden die op enigerlei wijze verband houden met deze geconstateerde (rest)verontreiniging. De gemeente is niet gehouden tot vergoeding van mogelijke kosten of schade als de onroerende zaak niet voldoet aan de conclusie(s) van het milieukundig (bodem)onderzoek zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel.
4. Als na de sluitingsdatum, maar voor de leveringsdatum of voor de datum van eerdere ingebruikneming zoals bedoeld in de artikelen 2.6 en 2.7, toch zou blijken van de aanwezigheid van de in lid 1 van dit artikel bedoelde stoffen en wel van zodanige aard en concentratie dat van de koper in redelijkheid niet kan worden verlangd dat hij, zonder dat de bodem wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de koper eenzijdig het recht om de koopovereenkomst te ontbinden. Een besluit tot ontbinding dient door de koper binnen twee (2) weken nadat de koper kennis heeft genomen van de in dit lid bedoelde (afval)stoffen/verontreiniging, met een aangetekende brief aan de gemeente mee te delen, bij gebreke waarvan de koper wordt geacht van zijn recht tot ontbinding af te zien.

Artikel 2.9 Sonderingsonderzoek

1. De gemeente heeft geen onderzoek gedaan naar, en geeft geen garanties betreffende, de funderingsdiepte, de samenstelling en de draagkracht van de bodem van de onroerende zaak.
2. Als de koper voorafgaand aan de aflevering een sonderingsonderzoek wenst te verrichten, dan kan de gemeente op verzoek van de koper daarvoor toestemming verlenen, onder de voorwaarde dat de koper dit onderzoek laat uitvoeren in goed overleg met de gemeente. De gemeente zal haar eventuele betreffende besluit schriftelijk mededelen aan de koper. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek wordt niet als een ingebruikneming beschouwd.
3. Het onderzoek als bedoeld in lid 1 van dit artikel is voor rekening van de koper en de resultaten van dat onderzoek zijn voor risico van de koper.
4. De koper vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden die op enigerlei wijze verband houden met (de resultaten van) het onderzoek als bedoeld in lid 1 van dit artikel.

Artikel 2.10 Publiekrechtelijke eisen en vergunningen

1. Het behoort tot de verantwoordelijkheid en het risico van de koper om tijdig, volledig en ontvankelijk, alle (eventueel) benodigde (omgeving)vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en/of toestemmingen van overheidswege aan te vragen (en alle stukken daarvoor in te dienen) die noodzakelijk zijn voor:
 - a. de uitvoering van de koopovereenkomst;
 - b. het gebruik van de onroerende zaak; en/of

c. de eventueel in de koopovereenkomst bepaalde en beoogde realisatie van bebouwing of verbouwing.

Daarnaast moet de koper de onroerende zaak gebruiken, bebouwen en/of verbouwen in overeenstemming met publiekrechtelijke wet- en regelgeving, zoals het geldende omgevingsplan, verleende en/of te verlenen omgevingsvergunning(en), en eventuele overige publiekrechtelijke wet- en regelgeving.

2. Weigering en/of intrekking van door de koper benodigde vergunningen/onthefingen of toestemmingen of het oplopen van vertraging in procedures tot verkrijging van vergunningen/onthefingen of toestemmingen, geven geen aanleiding tot enige vordering of aanspraak van de koper tegenover de gemeente.
3. De eventuele in de koopovereenkomst opgenomen bouwplicht en/of privaatrechtelijke bestemming van de onroerende zaak, is geen - en kan nimmer worden beschouwd als een - vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of toestemming in publiekrechtelijke zin, hoe ook genaamd.

Artikel 2.11 Kosten verkoop en overdracht

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, overdracht en aflevering van de onroerende zaak, waaronder begrepen de (notariële) kosten voor het opmaken van de leveringsakte, belastingen (omzet- en/of overdrachtsbelasting) en de kadastrale kosten (voor (in)meting en/of eventuele (af)splitsing), zijn voor rekening van de koper.
2. Eventueel door de koper vanwege de overdracht van de onroerende zaak verschuldigde omzetbelasting wordt in de koopovereenkomst vermeld en maakt deel uit van het verschuldigde.

Artikel 2.12 Zakelijke lasten en belastingen

1. Alle zakelijke lasten en belastingen inzake de onroerende zaak komen met ingang van één januari van het kalenderjaar volgend op die waarin de leveringsakte wordt ondertekend, voor rekening van de koper.

Artikel 2.13 Over- en ondermaat

1. Een door of vanwege het Kadaster vastgesteld verschil tussen de door de gemeente aan de koper opgegeven maat of oppervlakte van de grond en de werkelijke maat of oppervlakte van de grond, zal de koper noch de gemeente aanleiding geven tot verrekening of tot enige andere rechtsvordering hoe ook genaamd.

Artikel 2.14 Grenzen, inmeting en aanwijs

1. De ligging en de grenzen van de onroerende zaak zijn door de gemeente aangegeven op een bij de koopovereenkomst behorende verkooptekening.
2. Als ten tijde van de ondertekening van de koopovereenkomst inzake de onroerende zaak nog geen definitieve kadastrale grenzen bestaan, dan is het bepaalde in de leden 3, 4 en 5 van dit artikel van toepassing.
3. De (feitelijke) grenzen van de onroerende zaak zullen door de gemeente ter plaatse worden aangegeven op de wijze als vermeld in lid 4 van dit artikel en zullen op verzoek van de koper aan hem worden aangewezen. Naar aanleiding van een daartoe strekkend schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de koper, zal de gemeente deze (feitelijke) grenzen aangeven/uitzetten voordat de aanwijs als bedoeld in lid 5 van dit artikel zal plaatsvinden.
4. De (feitelijke) grenzen van de onroerende zaak zijn of worden door de gemeente ter plaatse aangegeven/uitgezet door middel van ijzeren buizen of houten paaltjes dan wel zijn of worden anderszins (op natuurlijke wijze) aangegeven. Het risico voor de instandhouding van de aangegeven/uitgezette (feitelijke) grenzen van de onroerende zaak waaronder de eventuele kosten

van een herhaalde uitzetting van die grenzen, is voor de koper.

5. Nadat de overdracht van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden moeten - op basis van de door de gemeente aangegeven/uitgezette grenzen van de onroerende zaak - de koper en de gemeente in aanwezigheid van een landmeter van het Kadaster de (definitieve) kadastrale grenzen van de onroerende zaak aanwijzen. Het Kadaster zal op grond van deze aanwijzing de grenzen definitief inmeten en registreren. De koper kan de gemeente machtigen om mede namens de koper bedoelde aanwijzing te verrichten.

Artikel 2.15 Ontbindingsrechten gemeente – voor leveringsdatum

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 2.18 is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling, rechterlijke tussenkomst en/of enige andere formaliteit nodig of vereist is of zal zijn, in elk van de volgende gevallen die zich voordoen vóór de leveringsdatum:
 - a. als de koper in staat van faillissement is of wordt verklaard;
 - b. als aan de koper (voorlopige) surséance van betaling is of wordt verleend;
 - c. als op de koper de wettelijke schuldsaneringsregeling natuurlijke personen van toepassing is of wordt verklaard;
 - d. als executoriaal beslag wordt gelegd op een zaak of een vermogensrecht van de koper;
 - e. als is of wordt besloten de koper als rechtspersoon te ontbinden;
 - f. als sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat de koopovereenkomst mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - g. als sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - h. als sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van de koopovereenkomst een strafbaar feit is gepleegd;
 - i. als sprake is van feiten en/of omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - j. als de koper heeft nagelaten de vragen die door de gemeente aan de koper zijn gesteld op grond van artikel 30 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) volledig en naar waarheid te beantwoorden;
 - k. als de koper heeft nagelaten de vragen die eventueel door het Landelijk Bureau Bibob aan de koper zijn gesteld op grond van het bepaalde in artikel 12 lid 4 Wet Bibob volledig en naar waarheid te beantwoorden.
2. Het recht op ontbinding kan worden uitgeoefend door middel van een daartoe strekkende verklaring aan de koper en vervalt bij de ondertekening van de leveringsakte.
3. De in lid 1 van dit artikel vermelde begrippen “mindere mate van gevaar”, “strafbare feiten”, “in relatie staan tot” en “feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden” hebben de betekenis die daaraan in de Wet Bibob toekomt.

Artikel 2.16 Niet nakoming koper

1. De koper is in verzuim als hij tekortschiet in de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of de daarin van toepassing verklaarde verplichtingen uit de AVV Olst-Wijhe 2025. Daarbij is de koper in verzuim, ongeacht of het tekortschieten aan de koper toerekenbaar is en de nakoming van zijn verplichtingen uitblijft gedurende veertien (14) dagen, nadat de koper door de gemeente schriftelijk in gebreke is gesteld. De gemeente kan in dat geval door middel van een aangetekende brief nakoming van de verplichtingen uit de koopovereenkomst vorderen.
2. Als de gemeente nakoming vordert en de nakoming na de in lid 1 van dit artikel bedoelde ingebrekestelling ook na dertig (30) dagen na dagtekening van de brief waarbij de nakoming is gevorderd uitblijft, dan heeft de gemeente na afloop van de betreffende termijn het recht de koopovereenkomst zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst te ontbinden. Het

recht op ontbinding kan worden uitgeoefend door middel van een daarvoor bedoelde aangetekende brief aan de koper.

3. Als de koper de gestelde termijn waarbinnen hij een verplichting moet nakomen ongebruikt laat voorbijgaan, dan is de koper door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.
4. Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel laat onverlet het recht van de gemeente om de in artikel 2.17 bedoelde boete en/of (volledige) schadevergoeding te vorderen, vermeerderd met rente en kosten. Deze bedoelde rente wordt berekend:
 - a. op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW als de koper een natuurlijke persoon is en bij het aangaan van koopovereenkomst niet handelde in de uitoefening van beroep of bedrijf; en
 - b. op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119a BW als de koper een rechtspersoon is.

Artikel 2.17 Algemeen boetebeding

1. Tenzij in de koopovereenkomst anders is bepaald, zal bij iedere niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting die voortvloeit uit de koopovereenkomst, de koper, dan wel de verkrijger en/of diens rechtsopvolgers, na ingebrekestelling en de daarin genoemde termijn, gehouden zijn om bij wijze van direct opeisbare boete verplicht zijn om een geldsom te voldoen aan de gemeente, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming, eventueel meer geleden schade en/of ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen.
2. Ter keuze van de gemeente bedraagt de boete:
 - a. maximaal tien procent (10%) van de koopprijs met een minimum van duizend euro (€ 1.000,-); of
 - b. vijfhonderd euro (€ 500,-) voor elke dag dat de niet, of niet volledige nakoming voortduurt, na het verstrijken van de termijn van veertien (14) dagen als bedoeld in artikel 2.16 lid 1 tot en met de dag van nakoming, tot een maximum van tien procent (10%) van de koopprijs.
3. Het bepaalde in lid 2 van dit artikel is niet van toepassing, indien en voor zover ten aanzien van het tekortschieten in enig ander artikel in de AVV Olst-Wijhe 2025 of in de koopovereenkomst een afwijkende geldsom (als boete) en/ of een afwijkend boetepercentage is vermeld, in welk geval die afwijkende geldsom en/of dat afwijkende percentage van toepassing is of zijn.

Artikel 2.18 Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

1. Als twee of meer (rechts)personen de koper zijn, dan is ieder van hen ten opzichte van de gemeente hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die voor die (rechts)personen (kunnen) voortvloeien uit de koopovereenkomst.
2. De verplichtingen die voor de koper (kunnen) voortvloeien uit de koopovereenkomst zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.
3. Als twee of meer (rechts)personen de koper zijn, dan moeten zij één van hen als vertegenwoordiger aanwijzen en de gemeente daarvan schriftelijk in kennis stellen. De gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot de levering rechtsgeldig aan de betreffende vertegenwoordiger (doen) instellen.

Artikel 2.19 Gedoogplicht

1. De koper is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven de onroerende zaak voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen, zoals bijvoorbeeld aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke, worden aangebracht, onderhouden, verwijderd, en/of vernieuwd. De gemeente betaalt geen vergoeding voor het gedogen.
2. Het aanbrengen, onderhouden, verwijderen en/of vernieuwen van deze voor openbare doeleinden

bestemde voorzieningen vindt door de gemeente plaats na overleg met de koper.

3. De koper is verplicht al hetgeen volgens lid 1 van dit artikel is aangebracht, niet te beschadigen en bevestigd te laten.
4. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige voorzieningen, omschreven in lid 1 van dit artikel, die de gemeente dan wel de eigenaren van die voorzieningen noodzakelijk vinden.
5. De koper is aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige voorzieningen, bedoeld lid 1 van dit artikel, door zijn handelen of nalaten wordt veroorzaakt.
6. De gemeente is niet aansprakelijk voor door derden veroorzaakte schade die voortvloeit uit de in dit artikel vastgelegde gedoogplicht.
7. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van de koper komt, zal door de gemeente op kosten van de gemeente worden hersteld of aan de koper worden vergoed.
8. Artikel 2.21 (Kwalitatieve verplichting) is op dit artikel van toepassing.

Artikel 2.20 Kettingbeding

1. De koper is verplicht en verbindt zich tegenover de gemeente, die dit voor zich aanvaardt:
 - a. de AVV Olst-Wijhe 2025 en de in de koopovereenkomst daartoe aangewezen artikelen, op te leggen aan de koper, verkrijger, nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht met uitzondering van een recht van hypotheek; en
 - b. de sub a. bedoelde artikelen woordelijk op te nemen in de betreffende notariële akte.
2. Op gelijke wijze als bepaald in lid 1 van dit artikel is de koper tegenover de gemeente verplicht tot het bedingen bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde (met uitzondering van een gerechtigde tot een recht van hypotheek) dat ook deze:
 - a. de verplichtingen die (kunnen) voortvloeien uit de in de koopovereenkomst vermelde artikelen;
 - b. de lid 1 van dit artikel vermelde verplichting tot oplegging van verplichting; en
 - c. de onderhavige verplichting;zal opleggen aan diens rechtsopvolgers dan wel de betreffende beperkt gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.
3. Degene die tegenover de gemeente tekortschiet in de nakoming van een verplichting als vermeld in lid 1 en/of lid 2 van dit artikel is gehouden – bij wijze van direct opeisbare boete – een bedrag ter grootte van honderdduizend euro (€ 100.000,-) te voldoen aan de gemeente zonder dat enige ingebrekestelling, rechterlijke tussenkomst en/of enige andere formaliteit nodig of vereist is of zal zijn, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 2.21 Kwalitatieve verplichting

1. De in de koopovereenkomst en in de AVV Olst-Wijhe 2025 daartoe aangewezen artikelen rusten als kwalitatieve verplichting op de onroerende zaak en gaan van rechtswege over op degene die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zal verkrijgen, mede gebonden zal zijn.

2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 BW als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 2.22 Overdracht rechten en verplichtingen koopovereenkomst

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente is de koper niet bevoegd de rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of zijn contractpositie uit de koopovereenkomst, geheel of gedeeltelijk in welke vorm ook over te dragen aan, of te verpanden ten behoeve van, (een) derde(n), waaronder is begrepen de overdracht van de contractpositie door overdracht van de aandelen van de koper, of het aangaan van een samenwerkingsverband met een derde.
2. De gemeente kan aan het verlenen van eventuele toestemming nadere voorwaarden verbinden. De gemeente zal het eventuele betreffende besluit schriftelijk mededelen aan de koper.

Artikel 2.23 Termijnen

1. Op alle in de koopovereenkomst en deze AVV Olst-Wijhe 2025 genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 2.24 Rechtskeuze, forumkeuze en woonplaatskeuze

1. Op de koopovereenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Eventuele geschillen die voortvloeien of voort zullen vloeien uit de koopovereenkomst kunnen in eerste aanleg uitsluitend worden beslecht door de daartoe bevoegde sector van de Rechtbank Midden-Nederland, locatie Zwolle.
3. De gemeente en de koper kiezen met betrekking tot (de uitvoering van) de koopovereenkomst woonplaats op het in de aanhef van de koopovereenkomst bij ieder van hen vermelde adres.

HOOFDSTUK 3 BIJZONDERE BEPALINGEN TE BEBOUWEN GROND

Elk van de artikelen in dit hoofdstuk is slechts geldig als en voor zover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

Titel 1 Algemeen

Artikel 3.1 Bouwrijpe staat

1. De gemeente zal de onroerende zaak in bouwrijpe staat afleveren aan de koper, tenzij anders is of wordt overeengekomen. Onder “bouwrijpe staat” wordt verstaan:
De feitelijke staat van de grond ten aanzien waarvan:
 - a. een ontsluiting vanaf het openbare gebied is gerealiseerd;
 - b. (openbare) nutsvoorzieningen zijn gerealiseerd, althans de aansluiting daarop vanaf de onroerende zaak mogelijk is;
 - c. de grond waar nodig is geëgaliseerd en/of opgehoogd tot een door de gemeente bepaald peil;
 - d. de grond, als en voor zover dit de bouw belemmerend, is ontdaan van zichtbare obstakels, tenzij is overeengekomen dat deze obstakels geheel of gedeeltelijk in of op de grond kunnen blijven.

Artikel 3.2 Bouwplicht

1. De koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen dan wel te verbouwen overeenkomstig:
 - a. de daartoe verleende of nog te verlenen omgevingsvergunning, onverminderd de regels omtrent vergunningvrij bouwen; en
 - b. hetgeen daaromtrent is bepaald in de koopovereenkomst.
2. Tenzij in de koopovereenkomst anders is overeengekomen, moet binnen vierentwintig (24) maanden na de leveringsdatum de op de grond te realiseren opstallen voltooid en gebruiksklaar zijn. Als daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door het college op schriftelijk verzoek van de koper worden verlengd.
3. Zolang (nog) niet is voldaan aan de in lid 2 van dit artikel vermelde verplichtingen, mag de koper de onroerende zaak niet zonder schriftelijke toestemming van de gemeente geheel of gedeeltelijk vervreemden, verhuren, verpachten of anderszins in gebruik geven. De gemeente zal het eventuele betreffende besluit schriftelijk mededelen aan de koper. Onder “vervreemden” wordt verstaan: het overdragen dan wel bezwaren van de onroerende zaak. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan. Het overdragen van de macht om als (het ware als) eigenaar te beschikken over de onroerende zaak wordt eveneens aangemerkt als “vervreemden”.
4. Het bepaalde in lid 3 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
 - a. executoriale verkoop; of
 - b. verkoop op grond van machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW.
5. De in lid 3 van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht plaatsvindt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en diens koper(s)/verkrijger(s) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst waarin de koper zich tegenover diens koper(s)/verkrijger(s) verplicht heeft tot realisatie van de in de koopovereenkomst genoemde te realiseren opstallen. De koper is en blijft (ook) tegenover de gemeente verplicht (en garandeert de gemeente) de onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig het bepaalde in dit artikel en het bepaalde in de koopovereenkomst.
6. Als de koper tekortschiet in de nakoming van een verplichting als bedoeld in dit artikel, dan is de koper gehouden – bij wijze van direct opeisbare boete – het bedrag van tien procent (10%) van de koopprijs, zulks met een minimum van vijftigduizend euro (€ 50.000,-), te voldoen aan de gemeente zonder dat enige ingebrekestelling, rechterlijke tussenkomst en/of enige andere formaliteit nodig of vereist is of zal zijn, onverminderd het recht van de gemeente nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 3.3 Terugleveringsplicht bij niet nakoming bouwplicht

1. Als de koper niet of niet tijdig voldoet aan een verplichting als bedoeld in de leden 1, 2 en 3 van artikel 3.2, dan is de koper verplicht de onroerende zaak op eerste vordering van de gemeente aan de gemeente terug te verkopen en te leveren. De alsdan door de gemeente aan de koper verschuldigde koopprijs is gelijk aan negentig procent (90%) van de oorspronkelijke koopprijs. Voor eventueel aan of op de onroerende zaak verrichte werkzaamheden of aangebrachte werken is de gemeente geen enkele vergoeding hoe ook genaamd verschuldigd aan de koper.
2. Alle kosten die verband houden of zullen houden met de terugkoop en overdracht van de onroerende zaak aan de gemeente, waaronder begrepen notariskosten en kadasterkosten, komen geheel voor rekening van de koper.
3. Door de ondertekening van de koopovereenkomst wordt geacht dat de koper een onherroepelijke volmacht heeft verleend aan de gemeente die strekt tot de in lid 1 van dit artikel bedoelde (terug)verkoop en levering. Deze volmacht wordt geacht te zijn verleend als een wezenlijk onderdeel van de koopovereenkomst, waarbij geldt dat de koopovereenkomst door de gemeente niet zou zijn aangegaan zonder het bestaan van deze volmacht. De onroerende zaak dient door koper te worden teruggeleverd vrij van hypotheek en rechten van derden, en vrij van de overige (bijzondere) lasten en beperkingen zoals bedoeld in artikel 2.5.
4. Bij de teruglevering van de onroerende zaak is de koper verplicht voor zijn rekening en risico de onroerende zaak terug te brengen in de feitelijke staat waarin de onroerende zaak zich bevond ten tijde van de aflevering, bij gebreke waarvan zulks geschiedt door of in opdracht van de gemeente, maar voor rekening en risico van de koper.

Artikel 3.4 Overdracht rechten en plichten

In aanvulling op artikel 2.22 geldt het navolgende:

1. Het bepaalde in lid 1 van artikel 2.22 staat de koper (ontwikkelaar) niet in de weg als de koper (ontwikkelaar) onderdelen van de te realiseren bebouwing, in (onder)aanneming opdraagt aan derden.
2. Het bepaalde in lid 1 van artikel 2.22 staat de koper (ontwikkelaar) evenmin in de weg als de koper (ontwikkelaar) zijn rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of zijn contractpositie geheel of gedeeltelijk overdraagt aan een vennootschap binnen het concern waartoe de koper (ontwikkelaar) behoort, zoals het begrip concern is gedefinieerd in het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer.
3. In de gevallen zoals bedoeld in de leden 1 en 2 van dit artikel blijft de koper tegenover de gemeente hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit de koopovereenkomst.

Artikel 3.5 Ontgraving, afvoer zand en grond

1. Voordat de koper ontgravingen verricht in de onroerende zaak, zullen door en voor rekening van de koper voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van verzakkingen van (of in) de aangrenzende gebouwen, terreinen, wegen, vaarwegen, oevers en leidingen.
2. De koper is verplicht de grond die vrijkomt bij de (her)inrichting van de onroerende zaak af te laten voeren overeenkomstig de geldende wet- en regelgeving naar een gecertificeerde verwerker voor zover die grond niet op de onroerende zaak kan worden (her)verdeeld. Alle kosten die verband houden met het transport naar en de inname door voornoemde verwerker komen geheel voor rekening van de koper.
3. Bij overtreding van het bepaalde in lid 2 van dit artikel verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,-), onverminderd

de bevoegdheid van de gemeente om de ongewijzigde nakoming van het bepaalde in lid 2 van dit artikel te vorderen.

Artikel 3.6 Bouwschade

1. De koper is verplicht om de schade aan een gemeentelijk eigendom (bijvoorbeeld trottoir, riolering, berm, enzovoort) welke is ontstaan ten gevolge van werkzaamheden of activiteiten, die verband houden met de te realiseren bebouwing of verbouwing, aan de gemeente te vergoeden. Onder schade aan de riolering wordt mede verstaan verstoppingen daarvan.
2. De hoogte van de schadevergoeding wordt door de gemeente vastgesteld.

Artikel 3.7 Opstalrecht voor nutsvoorzieningen

1. Bij de leveringsakte wordt een opstalrecht voor nutsvoorzieningen op een deel van de onroerende zaak gevestigd. Dit opstalrecht houdt in om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen. Een en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals die gebruikelijk zijn voor de vestiging van opstalrechten voor nutsvoorzieningen. De situering van de nutsvoorzieningen wordt aangeduid op de bij de koopovereenkomst behorende verkooptekening.
2. De kosten van het vestigen van het opstalrecht zijn voor rekening van de koper.

Artikel 3.8 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

1. Ten behoeve en ten laste van de op de onroerende zaak te stichten opstallen, worden - voor zover nodig - in de leveringsakte gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren/drainagesystemen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 3.9 Archeologie

1. Als archeologisch onderzoek is uitgevoerd of, zonder een dergelijk onderzoek, tijdens bouw- of andere activiteiten op, aan of in de onroerende zaak, archeologische monumenten/vondsten worden aangetroffen zijn alle gevolgen daarvan en hetgeen daaruit eventueel voortvloeit, daaronder begrepen stagnatie- of overige schade, voor rekening en risico van de koper.
2. In alle gevallen van archeologische monumenten/vondsten, daaronder begrepen schatvinding (artikel 5:13 BW), geldt een wettelijke meldingsplicht voor de koper. Onder het begrip "archeologische monumenten/vondsten" wordt verstaan de invulling die daaraan wordt gegeven in het (alsdan) geldende gemeentelijke beleid omtrent archeologie.
3. De koper neemt alle (alsdan) van toepassing zijnde publiekrechtelijke voorschriften met betrekking tot archeologie in acht. Zo is het onder meer niet toegestaan om zonder of in afwijking van een vergunning (bouwactiviteiten of werkzaamheden uit te voeren die) behoudenswaardige archeologische waarden (te) verstoren of in enig opzicht (te) wijzigen.
4. Artikel 2.21 (Kettingbeding) is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 3.10 Gedogen bomen gemeentelijke grond

1. De koper en zijn rechtsopvolgers van de onroerende zaak moeten gedogen dat op minder dan twee (2) meter vanuit de perceelsgrenzen opgaande boombeplanting aanwezig is, dan wel door de gemeente wordt aangebracht.
2. Artikel 2.21 (Kwalitatieve verplichting) is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Titel 2 Woningen

Artikel 3.11 Onderhoud watergang/slootgedeelte en/of talud

1. De koper is verplicht de eventueel van de onroerende zaak deel uitmakende watergang/slootgedeelte en/of talud in stand te houden en in goede staat te onderhouden. Deze verplichting geldt bij wijze van derdenbeding ook tegenover eventuele andere openbare lichamen die wettelijk verantwoordelijk zijn voor het beheer van watergangen en oppervlaktewater, zoals bijvoorbeeld een waterschap.

Artikel 3.12 Toegangspaden

1. De koper verleent medewerking om bij het passeren van de leveringsakte alle noodzakelijke rechten te vestigen om het gebruik van zij- en achterpaden voor de toegang van de secundaire ingang van de woning(en) overeenkomstig een bij de koopovereenkomst gevoegde verkooptekening te waarborgen.

Artikel 3.13 Aanleg en instandhouding parkeerplaats(en)

1. De koper is verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de te realiseren bebouwing op een gedeelte van de onroerende zaak, voor eigen rekening, het in de koopovereenkomst vermelde aantal parkeerplaatsen voor auto's aan te leggen, deze in stand te houden en deze als zodanig te gebruiken, welke parkeerplaats(en) te allen tijde vanaf de openbare weg toegankelijk moet(en) zijn en blijven.
2. Bij niet-nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in stand houden van bedoelde parkeerplaats(en) is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd van vijftig euro (€ 50,-) voor elke dag dat deze in gebreke is, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen.
3. Artikel 2.20 (Kettingbeding) is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 3.14 Zelfbewoningsplicht

1. De koper(s)/verkrijger(s) is/zijn verplicht:
 - a. de op de onroerende zaak te bouwen c.q. gebouwde woning uitsluitend te gebruiken voor daadwerkelijke bewoning door de koper(s)/verkrijger(s) en zijn/haar/hun eventuele gezinsleden; en
 - b. de onroerende zaak en de in lid 1 sub a. van dit artikel bedoelde woning met de daarbij behorende grond, niet geheel of gedeeltelijk aan derden te vervreemden, in gebruik te geven, te verhuren, in erfpacht of opstal uit te geven, of anderszins met beperkte rechten te bezwaren. Onder "vervreemden" wordt verstaan: het overdragen dan wel bezwaren van de onroerende zaak, zowel in goederenrechtelijke zin als in economische zin. Het overdragen van de macht om als (het ware als) eigenaar te beschikken over de onroerende zaak wordt eveneens aangemerkt als "vervreemden".
2. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.
3. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
 - a. executoriale verkoop;
 - b. verkoop op grond van machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW; of
 - c. overlijden van de koper(s)/verkrijger(s).
4. Het bepaalde in de lid 1 van dit artikel vervalt, nadat:
 - a. de koper/verkrijger de te bouwen c.q. gebouwde woning gedurende vijf (5) jaar daadwerkelijk heeft bewoond en de koper/verkrijger gedurende die periode als bewoner van het betreffende adres is ingeschreven in de basisregistratie personen; of
 - b. de gemeente heeft besloten tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 5 van dit artikel.De gemeente zal het eventuele betreffende besluit schriftelijk mededelen aan de koper/verkrijger.

5. De gemeente kan besluiten tot het verlenen van ontheffing van het bepaalde in lid 1 van dit artikel. Aan bedoelde ontheffing kunnen voorwaarden worden gesteld. Bedoelde ontheffing wordt in ieder geval verleend in geval van:
- verandering van werkkring van de koper/verkrijger of diens echtgeno(o)t(e) op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - overlijden van de koper/verkrijger (of diens echtgeno(o)t(e));
 - ontbinding van het huwelijk van de koper/verkrijger; of
 - verhuizing, daartoe genoodzaakt door de gezondheid van de koper/verkrijger of diens gezinsleden.
- Onder echtgeno(o)t(e) wordt mede verstaan: degene, waarmee de koper/verkrijger een geregistreerd partnerschap of een duurzaam samenlevingsverband, waarvan blijkt uit een notarieel samenlevingscontract, is aangegaan. Onder ontbinding van een huwelijk wordt mede verstaan: ontbinding van een geregistreerd partnerschap of de beëindiging van een duurzaam samenlevingsverband. De gemeente zal het eventuele betreffende besluit schriftelijk mededelen aan de koper/verkrijger.
6. Als door de koper/verkrijger een verzoek wordt gedaan tot het verlenen van een ontheffing als bedoeld in lid 5 van dit artikel, dan dient de koper/verkrijger zodanige stukken te overleggen waaruit de ontheffingsreden(en) voldoende blijk(t)(en).
7. Degene die tegenover de gemeente tekortschiet in de nakoming van een verplichting als bedoeld in dit artikel is verplicht – bij wijze van direct opeisbare boete – het bedrag van honderdduizend euro (€ 100.000,-) te voldoen aan de gemeente zonder dat enige ingebrekestelling, rechterlijke tussenkomst en/of enige andere formaliteit nodig of vereist is of zal zijn, onverminderd het recht van de gemeente nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
8. De notaris, belast met de vervreemding van de onroerende zaak en/of van de daarop te bouwen c.q. gebouwde woning binnen de bedoelde termijn dient bij de gemeente te informeren of de in lid 5 van dit artikel bedoelde ontheffing is verleend. In het geval vorenbedoelde ontheffing niet is verleend dient de notaris de in lid 7 van dit artikel bedoelde boete bij (de koper/verkrijger als) de verkopende partij in rekening te brengen en aan de gemeente af te dragen. Voor zover nodig machtigt (de koper als) de verkopende partij de betreffende notaris onherroepelijk om te handelen als hiervoor omschreven.

Titel 3 Bedrijven

Artikel 3.15 Inrichting, afscheiding en onderhoud

1. De koper is verplicht:
- het onbebouwde deel van de onroerende zaak op behoorlijke wijze in te richten, te onderhouden en als zodanig ingericht te houden;
 - de onroerende zaak op behoorlijke wijze van belendende percelen en van de openbare weg of openbaar groen af te scheiden en als zodanig afgescheiden te houden;
 - de eventueel van de onroerende zaak deel uitmakende watergang/slootgedeelte en/of talud in stand te houden en in goede staat te onderhouden. Deze verplichting geldt bij wijze van derdenbeding ook tegenover eventuele andere openbare lichamen die wettelijk verantwoordelijk zijn voor het beheer van watergangen en oppervlaktewater, zoals bijvoorbeeld een waterschap.

Artikel 3.16 Verbod tot verkoop van goederen, waren of diensten aan de consument

1. Het is de koper verboden de onroerende zaak, daaronder begrepen de aanwezige gebouwen dan wel te stichten gebouwen, te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij levering van goederen, waren of diensten direct aan de consument plaatsvindt.
2. Bij overtreding van het onder lid 1 van dit artikel bedoelde verbod zal de koper een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van vijfduizend euro (€ 5.000,-) voor elke week, waarin bedoelde levering aan de consument plaatsvindt of op enigerlei wijze geconstateerd wordt. Dit nadat de koper terzake van de overtreding door het college bij aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld

en hem een redelijke termijn is geboden om publiekelijk bekend te maken dat géén verkoop meer aan de consument zal plaatsvinden.

3. Het in lid 1 van dit artikel bedoelde verbod is niet van toepassing, als en voor zover het ter plaatse geldende omgevingsplan de betreffende vorm van detailhandel toestaat, al dan niet op grond van een door de daartoe bevoegde instantie verleende vrijstelling en overigens onder de daarvoor ingevolge het omgevingsplan en/of de verleende vergunning geldende voorwaarden.
4. Artikel 2.21 (kwalitatieve verplichting) is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 3.17 Splitsingsverbod bedrijf en bedrijfswoning

1. Het is de koper, nu en in de toekomst, verboden de door hem te bouwen dan wel de reeds gebouwde bedrijfswoning met het daarbij behorende perceelgedeelte afzonderlijk van de rest van de onroerende zaak over te dragen of met enig beperkt recht te bezwaren behoudens voorafgaande schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de gemeente. Als de gemeente toestemming verleent, dan kan de gemeente daar voorwaarden aan verbinden, waaronder een verhoging van de koopprijs.
2. Bij overtreding van het in lid 1 van dit artikel genoemde vervreemdingsverbod verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk, na constatering van het feit van de zonder toestemming gerealiseerde verkoop, opeisbare boete van honderdduizend euro (€ 100.000,-).
3. Artikel 2.21 (kwalitatieve verplichting) is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 3.18 Aanleg en instandhouding parkeerplaatsen

1. De koper is verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de te realiseren bebouwing op een gedeelte van de onroerende zaak, voor eigen rekening, parkeerplaatsen voor auto's, zoals aangegeven in het voor de onroerende zaak geldende omgevingsplan, aan te leggen en het aantal benodigde parkeerplaatsen in stand te houden, en deze parkeerplaatsen als zodanig te gebruiken, welke parkeerplaatsen vanaf de openbare weg toegankelijk moeten zijn en blijven.
2. Bij niet-nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in stand houden van bedoelde parkeerplaatsen is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd van vijfhonderd euro (€ 500,-) voor elke dag dat deze in gebreke is, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen.
3. Artikel 2.20 (Kettingbeding) is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

HOOFDSTUK 4 BIJZONDERE BEPALINGEN PROJECTMATIGE WONINGBOUW

De bepalingen uit dit hoofdstuk zijn slechts geldig als en voor zover deze geheel of gedeeltelijk in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

Artikel 4.1 ABC-bepaling

1. De gemeente zal gedurende een periode van de in de koopovereenkomst vermelde termijn medewerking verlenen, dat gedeelten van de onroerende zaak, rechtstreeks en bij afzonderlijke notariële akten worden geleverd aan de verkrijgers van koper.
2. De in lid 1 van dit artikel vermelde medewerking wordt verleend onder de volgende voorwaarden:
 - a. de koper garandeert tegenover de gemeente de correcte en volledige nakoming van de bouwplicht als bedoeld in artikel 3.2;
 - b. de koopovereenkomsten tussen de koper (als vervreemder) en de verkrijgers worden gesloten onder volledige verantwoordelijkheid van de koper;
 - c. de koper vrijwaart de gemeente voor aanspraken van de verkrijgers en diens rechtsopvolgers;
 - d. de kettingbedingen als bedoeld in artikel 2.20 zullen worden opgelegd in de akten van levering als bedoeld in lid 1 van dit artikel;
 - e. de kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 2.21 zullen worden vastgelegd in de akten van levering als bedoeld in lid 1 van dit artikel.
3. Als de onroerende zaak wordt geleverd met inachtneming van het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel, dan is de koper verplicht uiterlijk op de laatste dag van de in lid 1 van dit artikel bedoelde periode:
 - a. de dan nog resterende gedeelte(n) van de onroerende zaak, met betrekking tot de daarop nog niet door koper gerealiseerde, en/of nog niet door de koper (aan verkrijgers) verkochte, resterende woningen van de gemeente in eigendom te aanvaarden; en
 - b. de koopprijs (artikel 2.4) voor het resterende deel van de onroerende zaak in één bedrag via de derdengeldenrekening van de notaris te betalen aan de gemeente.

Artikel 4.2 Terreingebruiksovereenkomst

1. Als de koper in verband met de door hem, op de onroerende zaak, te realiseren woningen/ bebouwing zoals genoemd in de koopovereenkomst, tijdelijk gebruik wenst of dient te maken van percelen grond die eigendom zijn van de gemeente, is de koper verplicht om tijdig maar uiterlijk voor aanvang van de realisatie van de van deze woningen/bebouwing met de gemeente een terreingebruiksovereenkomst te sluiten, onder gemeentelijke voorwaarden.

NASCHRIFT

Overzicht van Algemene gronduitgiftevoorwaarden van de gemeente Olst-Wijhe die buiten werking zijn gesteld

- Algemene gronduitgiftevoorwaarden van de gemeente Olst-Wijhe 2014, vastgesteld op 21 januari 2014;
- Algemene gronduitgiftevoorwaarden van de gemeente Olst-Wijhe, vastgesteld op 18 oktober 2011;
- Algemene gronduitgiftevoorwaarden van de gemeente Olst-Wijhe, vastgesteld op 1 juli 2002;
- Algemene gronduitgiftevoorwaarden van de gemeente Olst, vastgesteld op 15 februari 1993;
- Algemene verkoopvoorwaarden voor bouwterrein der gemeente Olst, vastgesteld op 24 maart 1975.