

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN GEMEENTE HEERHUGOWAARD 2021

DEFINITIES

Aanvaarding: de ingebruikneming na de levering.

Aflevering: de ingebruikgeving na de levering of ten tijde van de levering.

Algemene verkoopvoorwaarden: deze voorwaarden van de gemeente Heerhugowaard.

Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerhugowaard.

Collegebesluit: het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerhugowaard.

Gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Heerhugowaard.

Gemeenteraad: de raad van de gemeente Heerhugowaard.

Ingebruikneming: het moment, waarop de koper voor het eerst feitelijk over het verkochte beschikt door dit te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek wordt niet als een ingebruikneming beschouwd.

Koper: de natuurlijke persoon, dan wel de projectontwikkelaar die op het verkochte koopwoningen bouwt of laat bouwen ten behoeve van de verkoop aan derden, en die als zodanig vermeld staat in de koopovereenkomst.

Koopovereenkomst: de schriftelijke overeenkomst tussen de gemeente en de koper, strekkende tot verkoop van een onroerende zaak door de gemeente aan de koper.

Levering: de inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.

Notariële akte: de voor de levering vereiste notariële akte welke bestemd is om in de openbare registers te worden ingeschreven.

Verkochte: het registergoed, hetwelk het object van de koopovereenkomst vormt c.q. de grond en/of opstal die blijkens de koopovereenkomst en de daarbij behorende tekening door de gemeente aan de koper is verkocht.

HOOFDSTUK 1: Verkoopvoorwaarden welke bij iedere koopovereenkomst van toepassing zijn.

1.1 Geldigheid

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente Heerhugowaard en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.
- b. Alleen die hoofdstukken en verkoopvoorwaarden die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen.
- c. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders op 4 mei 2021.

1.2 Tekening

Van iedere koopovereenkomst maken één of meer tekeningen deel uit waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven. In de koopovereenkomst worden deze tekeningen met een nummer aangeduid.

1.3 Besluit burgemeester en wethouders/ goedkeuringsbesluit gemeenteraad

De koopovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat burgemeester en wethouders tot de verkoop besluiten. Voor zover dat besluit de goedkeuring behoeft van de gemeenteraad wordt de koopovereenkomst tevens aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de gemeenteraad haar goedkeuring verleent. Uitsluitend de gemeente kan zich op deze opschortende voorwaarden beroepen.

Indien één van de bedoelde voorwaarden niet wordt vervuld en de gemeente zich daarop beroept, vervalt de koopovereenkomst en kan geen der partijen aanspraak maken op vergoeding van kosten, schade van welke aard dan ook en/of rente.

1.4 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

- a. Indien het verkochte een bouwkaavel betreft of zich anderszins de noodzaak voordoet, worden de kavelgrenzen vóór de datum van bebouwing eenmalig door de gemeente met piketten in het terrein aangeduid en aan de koper op diens verzoek aangewezen. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust vanaf dat moment bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening zijn. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.
- b. De koper is verplicht bij het plaatsen of doen plaatsen van opstallen met de ambtenaar die daar het bouwtoezicht heeft, overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van het verkochte.

1.5 Over- en ondermaat

Indien de koopsom van het verkochte is berekend op basis van een prijs per vierkante meter en de werkelijke grootte van het verkochte ten tijde van de levering nog niet vaststaat, zal binnen drie maanden nadat de gegevens van de kadastrale opmeting bekend zijn geworden, verrekening van de koopsom plaatsvinden op basis van het aantal vierkante meters dat het Kadaster heeft vastgesteld, mits het verschil tussen de opgegeven grootte en de werkelijke grootte meer dan 5% bedraagt en het te verrekenen bedrag minimaal € 250,00 (zegge: tweehonderd en vijftig euro) exclusief omzetbelasting c.q. overdrachtsbelasting bedraagt.

1.6 Lasten, kosten en belastingen

- a. Alle kosten en belastingen aan de verkoop en levering verbonden, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten en belastingen, welke ter zake van het verkochte worden geheven, komen vanaf de datum van het passeren van de notariële akte voor rekening van de koper.

1.7 Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid

Alle ten laste van de koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar.

Indien als koper twee of meer (rechts)personen optreden, zijn zij ieder hoofdelijk en voor het geheel aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen welke uit de koopovereenkomst voortvloeien.

1.8 Juridische levering

- a. Een bebouwd terrein wordt overgedragen in de toestand waarin het zich bevindt op de datum van het sluiten van de koopovereenkomst.
Een onbebouwd terrein wordt overgedragen in de toestand waarin het zich bevindt ten tijde van het passeren van de notariële akte.
Bij eerdere ingebruikneming wordt het verkochte overgedragen in de toestand waarin het zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
- b. Het verkochte wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten, vrij van heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, met uitzondering van die lasten of beperkingen die uitdrukkelijk door de koper zijn aanvaard.
- c. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen zonder beperkende bepalingen, tenzij in de koopovereenkomst anders is vermeld.

1.9 Levering en aanvaarding

- a. De keuze van de notaris ligt bij de partij die de kosten van de notaris betaalt. Indien de koper de notariskosten betaalt, maar geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan.
- c. Tenzij in de koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen, kan de koper het verkochte aanvaarden zodra de koopsom alsmede eventuele rente(n) en omzetbelasting of overdrachtsbelasting volledig zijn betaald en de notariële akte is gepasseerd.

1.10 Milieukundig onderzoek

Tenzij uit de koopovereenkomst anders blijkt, hebben partijen geen reden om aan te nemen dat de bodem van het verkochte een verontreiniging bevat welke naar de vigerende maatstaven afbreuk doet aan de geschiktheid van het verkochte voor het beoogde gebruik.

Indien partijen dit noodzakelijk achten, laat de gemeente een in de koopovereenkomst nader aangegeven indicatief bodemonderzoek verrichten. De onderzoeksresultaten worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt of er reden is aan te nemen dat zich een onaanvaardbare verontreiniging in de bodem bevindt. Het rapport ligt voor de koper ter inzage bij de gemeente.

Wanneer de onderzoeksresultaten aannemelijk maken dat de grond in ernstige mate verontreinigd is, zullen partijen ter zake in overleg treden. Beide partijen zijn gerechtigd alsdan de koopovereenkomst te ontbinden.

1.11 Ontbinding in geval van verontreiniging

- a. Indien vóór de datum van passeren van de notariële akte of, indien dat eerder is, vóór de datum van de ingebruikneming van het verkochte blijkt dat in het verkochte milieugevaarlijke of anderszins onaanvaardbare stoffen aanwezig zijn van zodanige aard dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij het verkochte aanvaardt zonder dat dit wordt gesaneerd, hebben beide partijen het recht de overeenkomst te ontbinden.
- b. Onder milieugevaarlijke of anderszins onaanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken of de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.

1.12 Tussentijdse beëindiging

- a. De gemeente heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden, indien de koper ondanks schriftelijke aanmaning daartoe waarbij de koper een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld, zijn medewerking onthoudt aan de eigendomsoverdracht. De enkele aanzegging bij aangetekende brief dat de gemeente de overeenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs zullen in dat geval worden gerestitueerd, voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de overeenkomst te boven gaan.
- c. Ingeval van beëindiging van de koopovereenkomst met wederzijds goedvinden of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de eventueel door de notaris gemaakte kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van de koper en de gemeente, ieder voor de helft. Ingeval van ontbinding van de koopovereenkomst op grond van een tekortkoming van één der partijen komen de bedoelde notariskosten voor diens rekening.
Ingeval van ontbinding van de koopovereenkomst vanwege een verontreiniging als bedoeld in 1.11 of 1.12 komen de notariskosten voor rekening van de gemeente.

1.13 Beoogd gebruik

- a. De koper is gehouden het verkochte niet anders te gebruiken dan in overeenstemming met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan, het daarbij behorende overgangsrecht of een op het verkochte betrekking hebbende omgevingsvergunning.
- b. In geval van bouwwerkzaamheden is de koper verplicht in redelijkheid al datgene te doen of te laten wat nodig is om schade, gevaar of ontoelaatbare hinder – in welke vorm dan ook – te voorkomen. Deze verplichting geldt zowel tijdens de werkzaamheden als daarna. Eventuele redelijke aanwijzingen van de gemeente daartoe, voor zover vallend binnen de grenzen door de wet bepaald, moeten worden opgevolgd.

1.14 Aansluiting op de openbare bestrating

Voor de voor het verkochte benodigde uitweg(en) c.q. inrit(ten) dient de koper bij de gemeente een omgevingsvergunning voor een uitweg aan te vragen. Een vergunde uitweg, voor zover gelegen op grond die in eigendom toebehoort aan de gemeente, wordt aangelegd en onderhouden door de gemeente voor rekening van de koper. Alle met de aanleg samenhangende kosten, zoals kosten verband houdend met het verplaatsen van straatmeubilair of openbare verlichting, kap van bomen, aanpassing van groenvoorzieningen of leidingwerk, komen voor rekening van de koper. De gemeente geeft uitvoering aan de werkzaamheden na verzoek van de koper en nadat de verschuldigde vergoedingen door de koper zijn voldaan.

1.15 Faillissement, beslag en verlies van rechtspersoonlijkheid

- a. Indien de koper vóór de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Indien reeds een feitelijke levering (ingebruikneming door de koper) heeft plaatsgevonden is de koper verplicht het geleverde onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de feitelijke levering.
- b. Het onder sub a. bepaalde is van overeenkomstige toepassing als de koper, rechtspersoon zijnde, zijn rechtspersoonlijkheid verliest of wordt ontbonden.
- c. Na teruglevering van het verkochte als bedoeld onder 1.15 a, zullen reeds betaalde gedeelten van de koopsom worden gerestitueerd voor zover deze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze verkoopvoorwaarden en/of de koopovereenkomst verschuldigd, te boven gaan.

1.16 Geschillenregeling

Alle geschillen, welke naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage overeenkomen.

1.17 Betaling koopsom

Uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte casu quo bij ingebruikname van het verkochte, voor zover zulks eerder is dan de notariële levering, dienen de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde rente en omzetbelasting of overdrachtsbelasting te zijn voldaan aan de notaris die de akte verlijdt. Alle bedragen moeten worden voldaan in euro's.

1.18 Boete en ingebrekestelling

- a. Bij toerekenbare niet-nakoming door de koper van een verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van het bedrag als genoemd onder 1.19.
- b. Onverminderd het bepaalde onder a. behouden beide partijen bij niet-nakoming van enige verplichting door de andere partij het recht nakoming te vorderen.
- c. Onverminderd het bepaalde onder a. kan de gemeente de koopovereenkomst, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, ontbinden, indien de koper nalatig is gebleven medewerking te verlenen aan het passeren van de notariële akte van eigendomsoverdracht binnen de daarvoor gestelde termijn.
- d. Een ingebrekestelling geschiedt door middel van een aangetekende brief met bericht van ontvangst aan het adres van de in gebreke te stellen partij. Indien geen andere termijn wordt genoemd geldt voor het ingebreke zijn een termijn van acht achtereenvolgende werkdagen.
- e. Een ingebrekestelling zal niet noodzakelijk zijn in de gevallen als bedoeld in artikel 6:83 van het Burgerlijk Wetboek.

1.19 Rente en hoogte boete

- a. Vanaf de dag van het verzuim tot aan de dag van het nakomen zal door de nalatige partij de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek zijn verschuldigd onverminderd eventueel verder verschuldigde boeten, schadevergoedingen en kosten.
- b. De boeten verschuldigd door de koper bij overtreding, niet- of niet volledige nakoming van het bepaalde in de algemene verkoopvoorwaarden 2.4, 2.6, 2.9, 2.10, 2.11, 2.13, 2.16, 2.21 of 2.25 bedragen honderd euro (€ 100,00) per dag gedurende de periode, dat de niet- of niet volledige nakoming voortduurt.
- c. De boeten verschuldigd door de koper bij overtreding, niet- of niet volledige nakoming van het bepaalde in de algemene verkoopvoorwaarden 2.2, 2.3, 2.7, 2.8 of 2.12 bedragen vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag gedurende de periode, dat niet- of niet volledige nakoming voortduurt.

HOOFDSTUK 2: Verkoopvoorwaarden welke in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van kracht moeten worden verklaard willen zij tussen partijen zijn overeengekomen.

GROEP BEBOUWING

2.1 Omgevingsvergunning

- a. Indien het verkochte met het oogmerk van bebouwing is aangekocht, dient de koper binnen drie maanden na de dag dat burgemeester en wethouders het besluit tot verkoop hebben genomen een complete en ontvankelijke aanvraag ter verkrijging van een omgevingsvergunning in te dienen waarvan redelijkerwijs verwacht mag worden dat deze ook daadwerkelijk verleend zal worden.
- b. De koopovereenkomst wordt, zonder enige ingebrekestelling, ontbonden indien de koper niet binnen drie maanden na de datum van het collegebesluit dan wel het goedkeuringsbesluit van de gemeenteraad zoals bedoeld in 1.3, een aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft ingediend.

2.2 Bebouwingsverplichting

- a. De koper is verplicht het verkochte te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
- b. Binnen zes maanden na de juridische levering zal door de koper met de bebouwing van het verkochte een aanvang moeten zijn gemaakt. Indien op de datum van juridische levering nog geen omgevingsvergunning is verleend vangt de termijn van zes maanden aan op de datum van afgifte van die vergunning en wordt de hierna onder c. te vermelden termijn op overeenkomstige wijze verlengd. Het project dient in een continu bouwproces te worden gebouwd en opgeleverd.
- c. Binnen twee jaar na de datum van het collegebesluit dan wel het goedkeuringsbesluit van de gemeenteraad zoals bedoeld in 1.3, moet de op het verkochte te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn.
- d. Indien daartoe aanleiding bestaat, kunnen de genoemde termijnen door burgemeester en wethouders worden verlengd.
- e. Zolang niet is voldaan aan de hiervoor vermelde verplichtingen mag de koper het verkochte niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economisch eigendom overdragen, in een beperkt zakelijk genotsrecht uitgeven, verhuren, verpachten of onder andere titel in genot geven. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor het vestigen van het recht van hypotheek onder normale voorwaarden en bedingen is geen toestemming nodig.
- f. Het onder e. bepaalde is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek en van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.
- g. De onder e. bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van het verkochte geschiedt ter uitvoering van een tussen de koper en diens wederpartij gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde wederpartij zich tegenover de oorspronkelijke koper verplicht, de in de uitgifteovereenkomst genoemde opstallen te bouwen.
- h. Het onder g. gestelde geldt uitsluitend voor de in de uitgifteovereenkomst genoemde koper en gaat niet over op diens rechtsopvolgers
- i. Indien na verloop van de onder b. genoemde termijn de bebouwing nog niet is aangevangen, is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van 10% van de koopprijs en heeft de gemeente het recht de koopovereenkomst te ontbinden. De kosten van de terugoverdracht zijn in dat geval voor rekening van de koper, zodat de gemeente het verkochte vrij op naam krijgt teruggeleverd.

GROEP WONINGEN

2.3 Zelfbewoning, doorverkoop en overwinst

2.3.1. Categorie 1 en 2 nieuwbouw koopwoningen

- a. Voor zover de koper een natuurlijke persoon is, verbindt deze zich de op het verkochte te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.
- b. Het bepaalde onder a vervalt op het moment dat de koper de desbetreffende woning gedurende tien jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van de desbetreffende woning is ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie.
- c. Voor zover de koper een natuurlijke persoon is en deze het verkochte verkoopt aan een derde voordat de onder b genoemde termijn is verstreken, verbindt deze zich om de onder a genoemde verplichting tot zelfbewoning door te leggen aan de volgende eigenaar, totdat de onder b genoemde termijn is verstreken.
- d. Voor zover de koper een projectontwikkelaar is die op het verkochte koopwoningen bouwt of laat bouwen ten behoeve van de verkoop aan derden, verbindt deze zich de woning(en) uitsluitend te verkopen aan natuurlijke personen. Koper verbindt zich daarbij om de verplichting tot zelfbewoning zoals neergelegd in dit artikel door te leggen aan de volgende eigenaar. Verkoop aan een rechtspersoon is uitsluitend toegestaan als de gemeente daar uitdrukkelijk schriftelijk toestemming voor heeft verleend.
- e. Het bepaalde onder a is niet van toepassing in geval van:
 1. verkoop op grond van een rechterlijke machtiging of een rechterlijk bevel;
 2. executoriale verkoop of verkoop als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
 3. schriftelijke ontheffing door de burgemeester en wethouders als bedoeld onder f;
- f. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde onder a. Ontheffing wordt steeds verleend in geval van:
 1. verandering van werkkring van de koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 2. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of samenwonende partner;
 3. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding, ontbinding van een samenlevingsovereenkomst of geregistreerd partnerschap;
 4. verhuur aan een eerste- of tweedegraads familielid van de koper;
 5. andere omstandigheden van medische of economische aard die met zich brengen dat redelijkerwijs ontheffing verleend moet worden, een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders.
- g. Voor zover de koper een natuurlijke persoon is, verplicht deze zich om bij verkoop van het verkochte aan een derde eventuele overwinst af te dragen aan de gemeente.
- h. Voor het bepalen van de winst wordt de volgende definitie gehanteerd: verkoopprijs minus aankoopprijs = winst. De verkoopprijs is de prijs die in de akte van levering staat bij verkoop. De aankoopprijs is de prijs die in de akte van levering staat bij aankoop, geïndexeerd met het Consumenten prijsindexcijfer Alle huishoudens van het CBS. Voor casco woningen die zijn opgeleverd zonder standaard voorzieningen als toilet, badkamer en/of keuken, worden de kosten die hiervoor aantoonbaar zijn gemaakt eenmalig opgeteld bij de aankoopprijs. Dat geldt alleen voor spijker- en nagelvaste inrichting. Bij het bepalen van de winst wordt geen rekening gehouden met overige investeringen die na oplevering van de woning worden gedaan.
- i. De verplichting tot winstafdracht geldt voor een termijn van tien jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de eerste koper als bewoner stond ingeschreven in de gemeentelijke basisregistratie, met dien verstande dat in het eerste jaar 100% van de winst moet worden afgedragen en elk volgend jaar daarop 10% minder. Vanaf het achtste jaar blijft de verplichte afdracht 30%. Wanneer het verrekeningsbedrag lager is dan € 100,00, dan vindt kwijtschelding plaats. De termijn vangt aan op de dag dat de koopakte passeert bij de notaris.
- j. Het in lid g. bepaalde is een kettingbeding. De koper verplicht zich om de verplichting tot winstafdracht door te leggen aan de volgende eigenaar totdat de termijn van tien jaar voorbij is.

- k. De bij de eigendomsovergang ingeschakelde notaris wordt bij deze door de koper onherroepelijk gemachtigd om de gemeente te informeren over de (voorgenomen) eigendomsovergang en om bij de gemeente opgave te vragen van het eventueel af te dragen bedrag. Deze machtiging omvat de bevoegdheid van bedoelde notaris de gemeente alle relevante informatie te verschaffen welke de gemeente nodig heeft ter vaststelling van het eventueel af te dragen bedrag, een en ander voor zover de geheimhoudingsplicht van de notaris zich daartegen niet verzet.
- l. De bij de eigendomsovergang ingeschakelde notaris wordt bij deze door de koper onherroepelijk gemachtigd om het volgens schriftelijke opgave van de gemeente aan de gemeente af te dragen bedrag op te nemen op de notaris afrekening van de koper en rechtstreeks te betalen op rekening van de gemeente. Indien de koper en de gemeente van mening verschillen over de vraag of afdracht verplicht is of over de hoogte van het af te dragen bedrag, is de notaris door de koper onherroepelijk gemachtigd het volgens schriftelijke opgave van de gemeente af te dragen bedrag onder zich te houden, totdat definitief vaststaat of er een afdrachtverplichting is en welk bedrag dat is.

2.3.2. Categorie 3 nieuwbouw koopwoningen

- a. Voor zover de koper een natuurlijke persoon is, verbindt deze zich de op het verkochte te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.
- b. Voor zover de koper een natuurlijke persoon is, verbindt deze zich de op het verkochte te bouwen woning met het daartoe behorende terrein niet aan derden te zullen doorverkopen.
- c. Het bepaalde onder a en b vervalt op het moment dat de koper de desbetreffende woning gedurende één jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van de desbetreffende woning is ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie.
- d. Voor zover de koper een projectontwikkelaar is die op het verkochte koopwoningen bouwt of laat bouwen ten behoeve van de verkoop aan derden, verbindt deze zich de woning(en) uitsluitend te verkopen aan natuurlijke personen. Koper verbindt zich om de verplichting tot zelfbewoning en het verbod tot doorverkoop zoals neergelegd in dit artikel, door te leggen aan die derden. Verkoop aan een rechtspersoon is uitsluitend toegestaan als de gemeente daar uitdrukkelijk schriftelijk toestemming voor heeft verleend.
- e. Het bepaalde onder a en b. is niet van toepassing in geval van
 1. verkoop op grond van een rechterlijke machtiging of een rechterlijk bevel;
 2. executoriale verkoop of verkoop als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
 3. schriftelijke ontheffing door de burgemeester en wethouders als bedoeld onder f;
- f. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde onder a en b. Ontheffing wordt steeds verleend in geval van:
 1. verandering van werkkring van de koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 2. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of samenwonende partner;
 3. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding, ontbinding van een samenlevingsovereenkomst of geregistreerd partnerschap;
 4. verhuur aan een eerste- of tweedegraads familielid van de koper;
 5. andere omstandigheden van medische of economische aard die met zich brengen dat redelijkerwijs ontheffing verleend moet worden, een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

2.4 Parkeerplaats, hagen, pergola's en dergelijke

- a. De koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de opstallen voor zijn rekening (bij elke woning) een van de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeerplaats, overeenkomstig de daartoe door de gemeente gestelde normen, aan te leggen en in stand te houden.
- b. De koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de opstallen voor zijn rekening (bij elke woning) een groenblijvende haag, schutting, pergola of scheidingsmuur aan te leggen en in stand te houden, een en ander op de wijze als schetsmatig staat aangegeven op de bij de koopovereenkomst behorende tekening.

2.5 A.B.C.-bepalingen

De gemeente staat toe, dat de koper haar recht op levering van het verkochte overdraagt aan de kopers van de door haar op het verkochte percelen te bouwen woningen, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarde dat:

- a. de inhoud van de koopovereenkomst en de daarop van toepassing verklaarde algemene verkoopvoorwaarden wordt opgenomen in de tussen de koper en haar wederpartij te sluiten overeenkomsten, voor zover relevant in de rechtsverhouding tussen de koper en zijn wederpartij en voor zover het belang van de gemeente daarmee klaarblijkelijk is gediend;
- b. de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde wederpartij heeft verbonden.

2.6 Aanleggen siertuin

De koper is verplicht binnen zes maanden na voltooiing van de woning het gedeelte of de gedeelten van het verkochte, gelegen tussen een openbare weg of een openbaar voetpad enerzijds en de gevel van de te bouwen woning en het verlengde daarvan anderzijds als siertuin aan te leggen en als zodanig te onderhouden.

GROEP BEDRIJVEN

2.7 Gebruik conform bestemming

Het verkochte en de daarop te stichten opstallen mogen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente, noch geheel, noch gedeeltelijk voor een andere bestemming worden gebruikt dan die welke is opgegeven in het bestemmingsplan dan wel in een verleende omgevingsvergunning voor de op het verkochte te stichten opstallen.

2.8 Verbod tot verkoop van goederen aan de consument

Het is verboden zonder voorafgaande toestemming van burgemeester en wethouders het verkochte of de daarop te stichten gebouwen te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden waarbij levering van goederen of waren direct aan de consument plaatsvindt.

2.9 Afrastering

De koper verbindt zich tegenover de gemeente het terrein voor zijn rekening af te scheiden en afgescheiden te houden met een deugdelijke, niet-ontsierende afrastering, zoals voor bedrijfsterreinen gebruikelijk is.

2.10 Terrein-inrichtingsplan

De koper zal uiterlijk ten tijde van de bouwaanvraag een terrein-inrichtingsplan met betrekking tot het onbebouwde en onverharde gedeelte van het bouwperceel ter goedkeuring aan de gemeente voorleggen.

Het terrein-inrichtingsplan bevat in ieder geval een inrichting die voldoende ruimte schept voor het laden, lossen en manoeuvreren van alle voertuigen die door het bedrijf worden aangetrokken, alsmede voldoende parkeergelegenheid voor voertuigen van personeel werkzaam in en bezoekers van de op het verkochte aanwezige of te stichten gebouwen.

De koper is verplicht om binnen drie maanden na het gereedkomen van de bebouwing de uitvoering van het terrein-inrichtingsplan voltooid te hebben.

De koper kan daarnaast verplicht worden drie maanden na het gereedkomen van de bouw van het resterende gedeelte van het verkochte in te richten als siertuin en als zodanig te onderhouden.

De gemeente kan van deze verplichtingen geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen. Aan het verlenen van de ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden.

2.11 Onderhoudsplicht

Koper is verplicht het verkochte in ordelijke staat te onderhouden, vrij van afvalstoffen welke niet aanwijsbaar verband houden met de op het verkochte te stichten bebouwing. Het is koper verboden het onbebouwde gedeelte van het verkochte te gebruiken als opslagplaats voor afvalstoffen of andere stoffen/goederen. Deze verkoopvoorwaarde is niet van toepassing op de opslag van bouwmaterialen en hulpmiddelen voor het bouwen ten behoeve van de uitvoering van het bouwplan of eventuele uitbreidingen daarvan, een en ander voor de duur van de uitvoering.

2.12 Bedrijfswoning

Op het verkochte mag geen bedrijfswoning worden opgericht noch enig deel van de bedrijfsgebouwen als woning worden gebruikt of als zodanig worden onderhouden.

GROEP ALGEMEEN

2.13 Bouwverbod

De koper verbindt zich tegenover de gemeente het verkochte niet te bebouwen. In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders op schriftelijk verzoek ontheffing van het verbod verlenen. Het verlenen van een omgevingsvergunning houdt niet in dat ontheffing van dit verbod is verleend; de ontheffing van dit bouwverbod is privaatrechtelijk van aard en dient daarom afzonderlijk te worden gevraagd en verleend.

2.14 Erfdienstbaarheden over en weer voor naastgelegen percelen

- a. Ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen percelen worden gevestigd en aangenomen alle erfdienstbaarheden die nodig zijn om de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, te handhaven.
- b. De erfdienstbaarheden bedoeld onder a. kunnen onder andere betrekking hebben op de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en onder- of overbouwingen.

2.15 Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. Ten laste van een daartoe op de bij de koopovereenkomst aangegeven gedeelte van het verkochte wordt ten gunste van een in de koopovereenkomst genoemde rechtspersoon een opstalrecht gevestigd, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen aan te leggen, te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen. Tenzij anders overeengekomen, is voor het hebben van het opstalrecht door die rechtspersoon geen vergoeding verschuldigd.
- b. Het onder a. bedoelde opstalrecht houdt onder andere in dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken worden opgericht, noch een gesloten wegdek wordt aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen dan wel diepwortelende struiken worden geplant, noch aan derden toestemming tot het verrichten van zulk een handeling wordt verleend.
- c. In de koopovereenkomst wordt bepaald ten laste van welke partij de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.
- d. Partijen kunnen overeenkomen dat in plaats van een opstalrecht wordt gekozen voor een kwalitatieve verplichting.

2.16 Brandkranen

De koper is verplicht de op het verkochte aangelegde of nog aan te leggen brandkranen dan wel andere voorzieningen ongewijzigd te handhaven en niet af te dekken.

De koper is verplicht te gedogen dat aanwijspaaltes of –bordjes ten behoeve van brandkranen dan wel andere voorzieningen op het verkochte of de hierop gebouwde opstallen worden aangebracht; de koper is verplicht deze markeringen zichtbaar te houden.

2.17 Welstandsnota en/of beeldkwaliteitsplan

- a. De koper zal in het ontwerp van de door hem te realiseren bebouwing rekening houden met de redelijke eisen van welstand zoals omschreven in het de welstandsnota Heerhugowaard.
- b. Indien op het verkochte een beeldkwaliteitsplan, een ruimtelijke visie of een daarmee vergelijkbare beleidsregel van toepassing is, verklaart de koper zich bekend met de inhoud van deze beleidsregel. De koper aanvaardt de daarin beschreven kwaliteitsdoelstelling en aanvaardt de inspanningsverplichting om bij de realisering van zijn bebouwing rekening te houden met de in de beleidsregel omschreven kwaliteitsaspecten in het algemeen. Daartoe zal hij in het ontwerp van de door hem te realiseren bebouwing rekening houden met de voorwaarden en eisen die zijn omschreven in de beleidsregel.

2.18 Erfdienstbaarheid van voetpad

- a. Ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde nabijgelegen percelen wordt een erfdienstbaarheid van voetpad gevestigd om te komen van en te gaan naar de openbare weg, een en ander zoals schetsmatig is aangegeven op de bij de koopovereenkomst behorende tekening. Deze erfdienstbaarheid houdt het recht in om een rijwiel, motorrijwiel of bromfiets aan de hand te voeren dan wel met een kinderwagen, een kruiwagen of een ander klein vervoermiddel te rijden over het pad.
- b. Het voetpad dient een minimale breedte te hebben van één meter en twintig centimeter en met betongtegels te zijn verhard en dient te zijn voorzien van een deugdelijk afwateringssysteem dat aansluit op de gemeentelijke riolering.
- c. De koper is verplicht zorg te dragen voor de aanleg van het deel van het voetpad dat blijkens de onder a. bedoelde tekening op het verkochte dient te worden aangelegd. Indien het voetpad mede over andere percelen loopt, dient de koper in overleg met de eigenaren van die andere percelen te streven naar een goede aansluiting van het door hem aan te leggen deel van het voetpad op de delen die worden aangelegd op die andere percelen.
- d. In afwijking van het bepaalde onder c kunnen partijen overeenkomen dat het voetpad wordt aangelegd door of in opdracht van de gemeente. De gemeente kan het recht op het aanleggen van het voetpad overdragen aan een derde partij.
- c. De aanlegkosten van het voetpad, voor zover gelegen op het verkochte, komen voor rekening van de koper. De kosten van onderhoud van het voetpad zijn voor gemeenschappelijke rekening van de eigenaren van de percelen ten behoeve waarvan de erfdienstbaarheid wordt gevestigd.

2.19 Route bouwverkeer

De koper en de door de koper in te schakelen derden zijn verplicht bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden de door de gemeente aangewezen route voor het bouwverkeer te volgen en te voorkomen dat bij de uitvoering schade wordt toegebracht aan openbare wegen en/of nutsvoorzieningen.

2.20 Bouwmaterialen

De aan het verkochte grenzende gemeentelijke terreinen dienen uiterlijk voor het gereedkomen van de bouw casu quo oplevering van het gebouwde ontdaan te zijn van (bouw)materialen.

2.21 Kettingbeding

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente de in de koopovereenkomst aangewezen bepalingen van deze algemene verkoopvoorwaarden bij overdracht van het verkochte of een deel daarvan alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die voorwaarden bepaalde in de notariële akte woordelijk te doen opnemen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder a bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in de onder a bedoelde voorwaarden als de in deze bepaling opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsoptvolgers onder algemene of bijzondere titel. Laatstgenoemde neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.
- c. Een dergelijk beding als hiervoor gemeld mag, zo mogelijk, ook in de vorm van een kwalitatieve verbintenis worden geregeld.

2.22 Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst aangewezen verkoopvoorwaarden worden als kwalitatieve verplichting gevestigd, blijven rusten op het verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen. Aangezien van de koopovereenkomst een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, wordt voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 BW .

2.23 Scheidsmuur

De koper kan van de gemeente niet eisen dat een scheidsmuur wordt gebouwd als bedoeld in artikel 5:49 van het Burgerlijk Wetboek, noch dat afpalingstekens worden geplaatst als bedoeld in artikel 5:46 van dat Wetboek.

2.24 Overtollige grond/ontgravingen

- a. De koper is niet verplicht grond en/of zand die bij eventuele ontgravingen op het verkochte vrijkomt en welke niet kan worden verwerkt op het bouwperceel zelf, om niet aan de gemeente aan te bieden. De gemeente is niet verplicht een eventueel aanbod van de koper te aanvaarden. Bij niet-aanvaarding dient de koper zelf zorg te dragen voor de afvoer van de grond overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit. Indien de gemeente een dergelijk aanbod aanvaardt, heeft zij tevens het recht aan te geven op welke plaats binnen de gemeente de ontgraven grond dient te worden gedeponeed, alles op kosten van de koper.
- b. Het is de koper, uitsluitend na daartoe verkregen schriftelijke toestemming van de gemeente, toegestaan grond ter verwerking of ophoging op het verkochte aan te voeren. De aangevoerde grond dient te voldoen aan de door de gemeente te stellen kwaliteitseisen doch tenminste aan hetgeen bepaald is in het Besluit bodemkwaliteit.

2.25 Beschoeiing.

Indien het verkochte aan een waterpartij grenst, is de koper verplicht de langs het verkochte staande beschoeiing of, bij gebreke daarvan de oeverkant, ten genoegen van de gemeente in goede staat te houden, te onderhouden en indien noodzakelijk op kosten van de koper te vernieuwen. De keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, dan wel diens rechtsopvolger(s) is van toepassing.