

ALGEMENE VERKOOPBEPALINGEN PARTICULIEREN WAALSPRONG

Artikel 1: Begripsomschrijving

Deze bepalingen verstaan onder:

- a. “onroerende zaak”: in eigendom uit te geven casu quo uitgegeven grond, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met die grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken, voor zover ze geen bestanddeel zijn van een andere onroerende zaak en/of de met die grond verenigde beplantingen;
- b. “opstallen”: de te eniger tijd boven, op en/of in de onroerende zaak aanwezige gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken, voor zover ze geen bestanddeel zijn van een andere onroerende zaak;
- c. “bouwterrein”: grond, beoogd ingezet te worden ten dienste van bebouwing;
- d. “omzetbelasting”: de belasting toegevoegde waarde, als bedoeld in de Wet op de Omzetbelasting 1968;
- e. “ontwikkelaar”: de vennootschap/onderneming die op een bouwterrein bebouwing ontwikkelt en realiseert dan wel voor wiens rekening op een bouwterrein bebouwing wordt ontwikkeld of gerealiseerd;
- f. “koper”: de koper(s) c.q. koopster(s) van een bouwterrein;
- g. “koopovereenkomst”: de tussen de ontwikkelaar en koper gesloten koopovereenkomst dan wel koop- en aannemingsovereenkomst betreffende een bouwterrein;
- h. “koopprijs”: tegenprestatie;
- i. “het verkochte”: het object van de koopovereenkomst;
- j. “gemeente”: de gemeente Nijmegen;

Artikel 2: Algemeen artikel

De verkoop geschiedt:

- a. tegen een koopprijs;
- b. met toepassing van deze Algemene Verkoopbepalingen Particulieren Waalsprong, voor zover daarvan bij de koopovereenkomst niet expliciet schriftelijk wordt afgeweken;
- c. met toepassing van de overige, voor elke afzonderlijke verkoop vast te stellen bijzondere bedingen.

Artikel 3: Notariële akte

- 3.1 De ontwikkelaar zal de notaris aanwijzen die zal zorg dragen voor het verlijden van de voor de eigendomsoverdracht van het bouwterrein vereiste notariële akte.
- 3.2 De akte van levering tot eigendomsoverdracht wordt gepasseerd op een in de koopovereenkomst nader te omschrijven moment.

Artikel 4: Aanduiding en toestand van het bouwterrein; vrijwaring

Bij gebreke van een nadere, partijen bindende, aanduiding van de erfgrenzen, zal de gelijklopende aanwijzing van de erfgrenzen van het bouwterrein door partijen aan de bevoegde ambtenaar van de landmeetkundige dienst van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers bindend zijn.

Artikel 5: Bodemkwaliteit

De ontwikkelaar verklaart dat het verkochte geschikt is voor het voorgenomen gebruik ten behoeve van woningbouw.

Artikel 6: Het bouwterrein

- 6.1 Tenzij in de koopovereenkomst anders is bepaald zullen achter- en/of zijpaden tot het bouwterrein behoren en zal in de notariële akte een regeling worden opgenomen omtrent te vestigen erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen, of mandeligheid ter zake van bedoelde achter- en/of zijpaden.
- 6.2 Het langs de openbare weg gelegen gedeelte van het bouwterrein dient door en voor rekening van de ontwikkelaar te worden afgescheiden met een op het verkochte te plaatsen constructie/afscheiding, indien dat in de koopovereenkomst is bepaald.

Artikel 7: Kwalitatieve verplichtingen / kettingsbedingen

- 7.1 Ten behoeve van de gemeente worden in de akte van levering de volgende kwalitatieve verplichtingen vastgelegd :
 - a. Aan koper wordt de verplichting opgelegd dat hij niet de gemeente zal aanspreken ter zake de oppervlakte en afmeting van het verkochte noch wegens enige tekortkoming en/of onrechtmatige daad tot sanering van, vervanging van of het treffen van maatregelen aan het verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade.
 - b. Koper is verplicht toe te laten dat door de gemeente of door haar aan te wijzen derden op, in, aan of boven de onroerende zaak zoveel en zodanige palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht en onderhouden, als dat met het oog op openbare voorzieningen wenselijk is. Terzake het voorgaande is de gemeente niet verplicht tot schadevergoeding, tenzij de schade voor koper van zodanige omvang is dat deze in redelijkheid niet voor zijn rekening behoort te komen.

- c. De koper is verplicht op eigen terrein voor de aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid zorg te dragen. Deze bepaling geldt uitsluitend indien het definitieve bouwplan daarin voorziet, zulks ter beoordeling van de gemeente.
 - d. Het onbebouwde gedeelte van het bouwterrein moet als tuin worden aangelegd en onderhouden en daarop mogen geen voorwerpen, los of vast, worden geplaatst, buiten hetgeen behoort tot de aanleg van de tuin en dient overigens te worden gebruikt overeenkomstig het doel, waarvoor het bouwterrein is uitgegeven.
 - e. Koper is verplicht de erfafscheiding als bedoeld in artikel 6.2 door en voor zijn rekening te onderhouden en in stand te houden. Zonder schriftelijke toestemming van de gemeente is het koper niet toegestaan langs de openbare weg een andere dan de hiervoor genoemde erfafscheiding te plaatsen.
 - f. Voor zover de schuine taluds langs (een) waterpartij(en) deel uitmaken van het bouwterrein, is koper verplicht deze in stand te houden. Derhalve mag (mogen) deze niet worden opgehoogd, afgegraven of bebouwd, zonder schriftelijke toestemming van de gemeente en voor zover deze taluds onderdeel uitmaken van een zogenaamde A-watergang, ook niet zonder schriftelijke toestemming van het Waterschap Rivierenland (WSRL). Aan een eventueel te verlenen toestemming kan de gemeente/WSRL nadere voorwaarden verbinden.
- 7.2 Koper is bij niet-naleving van de in artikel 7.1 sub a genoemde verplichting een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd aan de gemeente van € 100.000,00 (zegge: honderd duizend euro). In geval van overtreding van de verplichtingen genoemd in artikel 7.1 sub b tot en met 7.1 sub f verbeurt koper per overtreding, alsmede voor elke maand of gedeelte daarvan, gedurende welke de overtreding voortduurt, een direct opeisbare boete verschuldigd aan de gemeente van € 25.000,00 (zegge: vijfentwintigduizend euro). In beide gevallen laat de verbeurte van de boete onverlet het van rechtswege aan de gemeente toekomend recht aanvullende schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.
- 7.3 Voor zover de hiervoor genoemde bedingen niet als kwalitatieve verplichting aan koper kunnen worden opgelegd, althans niet als kwalitatieve verplichting hebben te gelden, wordt ten behoeve van de gemeente bedongen dat koper deze bedingen in de vorm van een kettingsbeding aan zijn rechtsopvolgers oplegt. Indien koper in gebreke blijft aan deze verplichting te voldoen verbeurt koper aan de gemeente een direct opeisbare boete van € 100.000,00 (zegge: honderd duizend euro). De verbeurte van de boete laat onverlet het van rechtswege aan de gemeente toekomend recht aanvullende schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.

Artikel 8: Vestiging erfdienstbaarheid

In de akte van levering worden de volgende erfdienstbaarheden gevestigd:

Ten nutte en ten laste over en weer, van alle aan elkaar grenzende kavels:

a. de erfdienstbaarheid van licht inhoudende:

de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering tot eigendomsoverdracht bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen, op kortere afstand van de grens met het dienende erf wordt gebouwd dan in de wet is toegestaan en dat, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt;

b. de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende:

het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of opstallen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering tot eigendomsoverdracht bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen casu quo gebouwde woning, wordt belemmerd;

c. de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende:

de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering tot eigendomsoverdracht bestaande bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde woning of de daarbij behorende schuur, casu quo garage, gedeeltelijk op het dienende erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning toebehorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;

Ten nutte en ten laste over en weer, van de bouwkavels, voor zover de woningen en/of garages/bergingen onder één kap zijn gebouwd:

d. de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende:

de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering tot eigendomsoverdracht bestaande bouwplan te bouwen opstallen te ontvangen overeenkomstig de aan te brengen, (mol)goten, leidingen en putten.

Voor zover de hiervoor genoemde erfdienstbaarheden mede inhouden de verplichting tot het dulden van onderhoud casu quo vervanging, dient dit onderhoud casu quo vervanging te geschieden op een voor de eigenaar van het dienende erf minst storende wijze, en moet eventuele schade op kosten van de onderhoudsplichtige worden hersteld.

Artikel 9: Vestiging opstalrecht

De ontwikkelaar zal de op het verkochte te stichten opstallen vanwege de naamloze vennootschap N.V. NUON Warmte, gevestigd te Amsterdam, hierna te noemen “NUON”, doen voorzien en voorzien houden van leidingen met bijbehorende werken en apparatuur, dienende tot aansluiting van deze opstallen op de stadsverwarming te Nijmegen, deze intact te laten, alsmede het onderhoud en eventuele vernieuwing daarvan toe te staan en te gedogen, zodat een ongestoorde levering van warmte via de stadsverwarming te allen tijde mogelijk is. In het kader daarvan zal in de akte van levering een opstalrecht gevestigd worden ten behoeve van NUON, welk recht van opstal aan de opstalhouder de bevoegdheid geeft om gedurende de duur van dit recht van opstal in, aan, op of boven de percelen waarop dit recht wordt gevestigd ten behoeve van (een) door NUON aan te leggen stadsverwarmingssystemen, warmwaterleidingen, afleverset, sondes, kabels casu quo leidingen te hebben, te leggen, te houden, te onderhouden (waaronder begrepen te inspecteren), te repareren, te vervangen en te verwijderen. Gemeld recht geeft de opstalhouder de bevoegdheid tot het te allen tijde in, aan op en boven het belaste perceel al datgene te verrichten of te doen verrichten, wat naar het oordeel van de opstalhouder nodig is in verband met de voorbereiding en uitvoering van de hiervoor bedoelde werkzaamheden. De verlening van het opstalrecht zal geschieden onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

1. Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en kan door de eigenaar niet worden opgezegd.
2. Het opstalrecht kan door de opstalhouder worden overgedragen. Bij gehele en gedeeltelijke overdracht of overgang van werken van de opstalhouder treedt de rechtverkrijgende in alle rechten en verplichtingen van de opstalhouder uit deze overeenkomst.
3. De opstalhouder heeft te allen tijde het recht om het opstalrecht bij een aan de eigenaar gericht aangetekend schrijven of deurwaardersexploit op te zeggen.
Reeds nu voor alsdan verklaart de eigenaar zich daarmee akkoord en machtigt hij de opstalhouder om op kosten van de opstalhouder al datgene te (doen) verrichten, wat nodig is om de inschrijving van het opstalrecht in de openbare registers te doen doorhalen.
4. De eigenaar zal zich onthouden van het toebrengen van schade op welke wijze dan ook en voorts van al datgene waardoor de werken van de opstalhouder gevaar zouden kunnen lopen of waardoor inbreuk op het opstalrecht zou kunnen worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd.
5. De eigenaar staat ervoor in, dat derden geen rechten welke de uitoefening van het opstalrecht kunnen belemmeren, op het belaste perceel zijn toegezegd of verleend.
6. De opstalhouder zal bij de uitoefening van haar opstalrecht zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.
De eigenaar zal bij de uitoefening van zijn eigendomsrechten ook zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de opstalhouder en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.

7. De opstalhouder zal na ontgravingen en andere werkzaamheden, het belaste perceel zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de vorige toestand brengen.
8. De opstalhouder vergoedt aan de eigenaar of andere rechtmatige gebruiker van het belaste perceel, indien zij het opstalrecht eerbiedigen, alle door hen op bedoeld perceel geleden schade, die een gevolg is van de aanwezigheid van de werken van de opstalhouder of van de door of vanwege de opstalhouder in, op en boven het belaste perceel verrichte werkzaamheden, indien en voorzover die schade niet aan de schuld van de eigenaar of aan de schuld van personen, voor wie laatstgenoemde of zijn ondergeschikten of hulppersonen verantwoordelijk zijn, te wijten is.
9. Bij het eindigen van het recht van opstal, op welke wijze of om welke oorzaak of reden dit ook zij, zal de verwarmingsinstallatie in de woning niet worden verwijderd en zal deze van rechtswege, zonder enige vergoeding terzake, eigendom worden van de eigenaar.
10. De grond- en alle andere zakelijke lasten, die van de voormelde onroerende zaak geheven worden, blijven voor rekening van de eigenaar.

KETTINGBEDING (aansluiting Stadsverwarming)

- a. De ontwikkelaar en zijn/haar rechtverkrijgenden verbinden zich jegens “NUON Warmte” (hierna te noemen “NUON”), die woonplaats kiest op laatstgemeld adres, om gedurende de duur van het hiervoor vermelde recht van opstal (stadsverwarming) op dit stadsverwarmingssysteem een aansluiting te hebben en in stand te houden, zulks onder al de voorwaarden en tegen voldoening van de vergoedingen, die NUON nodig of redelijk acht ten behoeve van de aanleg en exploitatie van dit systeem.
- b. De ontwikkelaar en zijn/haar rechtverkrijgenden zijn verplicht bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het bij deze akte verkochte de hiervoor onder a genoemde bepalingen, alsmede de onderhavige bepaling, op te nemen in de akte van overdracht, op straffe van verbeurte van een boete van € 5.000,- (zegge: vijfduizend euro) per woningequivalent (waarbij één woning of 150 m² utiliteit gelijk wordt gesteld aan één woningequivalent) door de overdragende partij die dit verzuimt en indien meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd, ten bate van NUON, dan wel haar rechtsopvolger(s), en te betalen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning van NUON, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist, ongeacht de verplichting alsnog nakoming te vorderen en tot vergoeding van kosten en (meer) geleden schade.

Artikel 10: Kettingbeding / kwalitatieve verplichtingen

Koper of opvolgende verkrijger(s) is (zijn) verplicht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de onroerende zaak dan wel bij het verlenen van een beperkt recht, de voor hem uit de Algemene Verkoopbepalingen Particulieren Waalsprong en de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen in de akte van levering tot eigendomsoverdracht als kettingbeding (voor zover het doen-verplichtingen betreffen) respectievelijk kwalitatieve verplichting (voor zover het verplichtingen tot dulden en niet-doen betreffen) aan de nieuwe rechtverkrijgende(n) op te leggen en van toepassing te verklaren.

Artikel 11: Boetebeding

Partijen zijn bij niet-naleving van de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, de Algemene Verkoopbepalingen Particulieren Waalsprong daaronder begrepen, per overtreding, alsmede voor elke maand of gedeelte daarvan, gedurende welke de overtreding voortduurt, een direct opeisbare boete van € 5.000,00 (zegge: vijfduizend euro) aan de wederpartij verschuldigd, zulks onverkort het aan partijen van rechtswege toekomend recht aanvullende schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.

Artikel 12: Ingebrekestelling

Indien koper enige verplichting niet nakomt, dan wel niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is hij door enkele niet-nakoming van de verplichting, dan wel door het enkele verloop van de gestelde termijn in verzuim, zonder dat daartoe een ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst wordt vereist.

Artikel 13: Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

Indien de eigendom aan twee of meer (rechts)personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de ontwikkelaar aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die bij de verkoop zijn gesteld.

Artikel 14: Aanhaling van deze algemene bepalingen

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel “Algemene Verkoopbepalingen Particulieren Waalsprong”.