

## ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN 2020

### van de Gemeente Arnhem

#### **Artikel 1** **Definities**

*Gemeente:*

De Gemeente Arnhem, als Verkoper partij bij de Koopovereenkomst met Koper aangegaan.

*Koper:*

De partij die als Koper de Koopovereenkomst met de Gemeente is aangegaan.

*Verkochte:*

Het uit hoofde van de Koopovereenkomst verkochte perceel, al dan niet met opstallen, als omschreven in de Koopovereenkomst.

*Koopovereenkomst:*

De overeenkomst als gesloten tussen de Gemeente en Koper waarin deze Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn verklaard.

*Algemene Verkoopvoorwaarden:*

De in dit document opgenomen algemene voorwaarden.

*Nota Grondprijzen*

De actuele grondprijzen zoals de gemeente Arnhem die hanteert voor de uitgifte van gronden met verschillende functies.

#### **Artikel 2** **Geldigheid**

- 2.1 Deze Algemene Verkoopvoorwaarden kunnen van toepassing worden verklaard bij iedere Koopovereenkomst, waarbij door de Gemeente Arnhem aan de koper(s) één of meerdere onroerende zaken worden verkocht. Zij vormen met de Koopovereenkomst een onverbreeklijk geheel, tenzij in de Koopovereenkomst nadrukkelijk anders staat vermeld.
- 2.2 In aanvulling op deze Algemene Verkoopvoorwaarden, kunnen in de Koopovereenkomst bijzondere verkoopvoorwaarden worden opgenomen. Indien en voor zover deze bijzondere verkoopvoorwaarden strijdig zijn met één of meer artikelen van de Algemene Verkoopvoorwaarden, dan prevaleren deze bijzondere verkoopvoorwaarden in de Koopovereenkomst boven de Algemene Verkoopvoorwaarden.

### **Artikel 3 Datum totstandkoming Koopovereenkomst**

In het geheel geen -ook geen voorwaardelijke- overeenkomst komt tot stand zolang door of namens het college van burgemeester en wethouders niet is besloten om de desbetreffende overeenkomst aan te gaan. Het besluit tot het aangaan van de Koopovereenkomst wordt niet eerder genomen dan nadat die overeenkomst door of namens de Koper is ondertekend. Op het moment dat vervolgens door of namens het college van burgemeester en wethouders wordt besloten die Koopovereenkomst aan te gaan, komt deze tot stand.

### **Artikel 4 Perceelsomschrijving, terreingrenzen**

- 4.1 Van elke Koopovereenkomst maakt een tekening deel uit, waarop het Verkochte staat aangegeven. Deze tekening wordt met een datum en een nummer aangeduid.
- 4.2 Indien het Verkochte een bouwterrein is, dan wel bestaat uit één of meer gedeeltelijke kadastrale percelen, zullen de nieuwe grenzen van het Verkochte na de datum van het verlijden van de notariële akte van levering op een met Koper overeen te komen moment door de Gemeente eenmalig worden uitgezet. Hierbij zullen de grenzen in het terrein worden aangeduid en aan de Koper dan wel diens vertegenwoordiger worden aangewezen.
- 4.3 Het risico van de instandhouding van de uitgezette markeringen berust bij de Koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen. Koper is ermee bekend dat het Kadaster op een later moment tot inmeting van de door partijen overeengekomen grenzen zal overgaan.

### **Artikel 5 Over- en ondermaat**

- 5.1 Verschil tussen de grootte van de onroerende zaak, zoals die in de Koopovereenkomst is aangegeven, en de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster, is mogelijk en wordt niet tussen partijen verrekend, tenzij deze afwijking meer dan 10% bedraagt van de in de Koopovereenkomst genoemde oppervlakte en het te verrekenen bedrag groter is dan € 1000,--. Indien er verrekening plaatsvindt, worden alle tot het verschil behorende vierkante meters verrekend. Verrekening vindt uitsluitend plaats, indien de verkoop is geschied op basis van een in de Koopovereenkomst genoemde prijs per vierkante meter van het Verkochte. Het te verrekenen bedrag wordt vermeerderd met de verschuldigde belastingen.
- 5.2 Verrekening op grond van het gestelde in lid 1 van dit artikel kan zowel door Koper als door de Gemeente gevorderd worden door schriftelijk aan de wederpartij bekend te maken dat hij tot verrekening wenst over te gaan. Het recht om een verrekeningvordering aanhangig te maken vervalt zes maanden na de datum van verzending van de schriftelijke kennisgeving door het Kadaster aan partijen van de resultaten van de definitieve inmeting. Verrekening kan derhalve nimmer plaatsvinden op basis van een door het Kadaster vastgestelde voorlopige kadastrale grens en oppervlakte.

## **Artikel 6** **Bebouwing**

- 6.1 Binnen zes maanden na de juridische levering van het Verkochte dient voor wat betreft de voor bebouwing bestemde grond bij de Gemeente door Koper een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning te zijn ingediend, in elk geval passend binnen de van toepassing zijnde publiekrechtelijke regels, zoals het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan, het exploitatieplan, het bouwbesluit en de bouwverordening. Uitsluitend na een gemotiveerd verzoek van de Koper kan de Gemeente - indien zij dat nodig acht - deze termijn verlengen.
- 6.2 Indien de Koper niet binnen twaalf maanden na de levering van het Verkochte is begonnen met het bebouwen daarvan - waaronder niet slechts het verrichten van grondwerkzaamheden wordt verstaan -, overeenkomstig de hem verleende en onherroepelijk geworden omgevingsvergunning, heeft de Gemeente het recht om het Verkochte terug te kopen tegen de prijs die bij de verkoop is betaald, verminderd met een in de Koopovereenkomst opgenomen percentage als vergoeding van door de Gemeente gemaakte kosten. Uitsluitend na een gemotiveerd verzoek van de Koper kan de Gemeente - indien zij dat nodig acht - deze termijn verlengen.
- 6.3 Alvorens gebruik te maken van haar recht tot terugkoop als bedoeld in lid 2, stelt de Gemeente de Koper bij aangetekende brief in de gelegenheid alsnog binnen een bepaalde termijn te starten met de bouw. Is de Koper ook na verloop van die termijn niet gestart met de bouwwerkzaamheden, dan bericht de Gemeente Koper binnen 3 weken bij aangetekende brief of de Gemeente overgaat tot terugkoop van het Verkochte. Is dat laatste het geval, dan geeft Koper hierbij de onherroepelijke volmacht aan de Gemeente om in de vorenbedoelde situatie namens Koper al die (rechts-) handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn om het Verkochte juridisch aan de Gemeente te (doen) leveren. Koper verplicht zich hierbij voorts om het Verkochte daarbij geheel ter vrije beschikking van de Gemeente te (doen) stellen, vrij van beperkte rechten, hypothecaire inschrijvingen, beslagen, kwalitatieve verplichtingen, pacht, huur of gebruik en voor het overige in dezelfde staat als waarin Koper het Verkochte heeft aanvaard, tenzij Koper en Gemeente hierover andere afspraken maken.
- 6.4 Indien en nadat de Koper is begonnen met het bebouwen van het Verkochte overeenkomstig de hem verleende omgevingsvergunning, is Koper verplicht de bouwwerkzaamheden in een continue bouwstroom voort te zetten tot het moment dat de bebouwing voltooid en gebruiksklaar is.
- 6.5 In geval van niet-nakoming van de in lid 4 bedoelde verplichting behoudt de Gemeente tevens het onder lid 2 bedoelde recht tot terugkoop. Bij toepassing daarvan zullen de aan de Koper te vergoeden stichtingskosten van de reeds in aanbouw genomen opstallen bij bindende uitspraak worden vastgesteld door drie deskundigen. De deskundigen worden benoemd door burgemeester en wethouders na voorafgaande overeenstemming tussen partijen over die benoeming, dan wel, indien partijen niet tot overeenstemming omtrent de benoeming kunnen geraken, door de rechtbank Arnhem. De kosten samenhangend met deze benoeming en de kosten van de taxatie zijn voor rekening van Koper. Bij terugkoop zoals in dit lid omschreven stelt Koper alle beschikbare (bouw)tekeningen, ontwerpen en technische uitwerkingen kosteloos ter beschikking van de Gemeente.
- 6.6 Alle hiervoor beschreven rechten van de Gemeente laten onverminderd haar recht tot vordering van volledige nakoming van de in dit artikel genoemde verplichtingen alsmede tot vordering van schadevergoeding van de Koper, waaronder begrepen kosten van noodzakelijk gebleken sloop van

opstallen.

#### **Artikel 7** **Vervreemding tijdens de bouw**

- 7.1 Koper verplicht zich om zolang de bebouwing niet voltooid en gereed is voor gebruik, het Verkochte niet in (economische) eigendom over te dragen, in erfpacht uit te geven, te verhuren, te verpachten, of te bezwaren met opstalrechten, erfdienstbaarheden, rechten van gebruik en bewoning, vruchtgebruik en kwalitatieve verplichtingen. De Gemeente kan hier schriftelijk en zo nodig onder voorwaarden toestemming voor verlenen. Aan die toestemming kan in elk geval de voorwaarde worden verbonden, dat het aandeel van de grondkosten in de bij de doorlevering te hanteren prijs gelijk moet zijn aan de door de Koper oorspronkelijk aan de Gemeente betaalde koopsom, verhoogd met een jaarlijkse indexering aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, zoals dat wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek.
- 7.2 Wanneer de Koper een rechtspersoon is, is het bepaalde in het eerste lid eveneens van toepassing in geval van verkoop of overdracht van 5% of meer van het geplaatste kapitaal aan aandelen van deze rechtspersoon.
- 7.3 Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en in geval van verkoop op grond van artikel 3:174 BW. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is eveneens geen toestemming nodig.
- 7.4 De in het eerste lid bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend, indien het Koper op grond van de Koopovereenkomst is toegestaan zijn recht op levering van het Verkochte over te dragen aan de Koper(s) van de door hem op het Verkochte te bouwen opstallen (de zgn. A-B-C-levering).

#### **Artikel 8** **Vervreemding van niet voor bebouwing bestemde gronden**

- 8.1 Indien het Verkochte onbebouwde niet voor bebouwing bestemde grond betreft, is Koper verplicht, indien Koper het Verkochte geheel of gedeeltelijk wenst te vervreemden, bij aangetekend schrijven bij voorrang en met uitsluiting van ieder ander het Verkochte aan de Gemeente te koop aan te bieden, onder vermelding van de koopsom en overige voorwaarden.
- 8.2 Indien zich op het Verkochte bouwwerken bevinden welke niet als bebouwing kunnen worden aangemerkt is het bepaalde in lid 1 van overeenkomstige toepassing.
- 8.3 De Gemeente zal binnen 3 maanden na de dagtekening van de aanbiedingsbrief bij aangetekend schrijven Koper berichten of zij tot terugkoop wenst over te gaan.
- 8.4 Mochten partijen over de prijs geen overeenstemming kunnen bereiken en de Gemeente persisteert in haar wens tot terugkoop, dan zal deze prijs bindend worden bepaald door drie deskundigen. De deskundigen worden door partijen benoemd, dan wel indien de partijen niet tot overeenstemming omtrent de benoeming kunnen geraken, door de rechtbank Arnhem. De kosten van deze taxatie zijn voor rekening van beide partijen, elk voor de helft.

- 8.5 De notariële akte van levering, waarvan de kosten ten laste van de Gemeente komen, moet zijn verleden binnen twee maanden na datering van de brief met de mededeling, dat de Gemeente tot terugkoop heeft besloten.
- 8.6 Uitsluitend indien de Gemeente aan Koper schriftelijk heeft medegedeeld van haar kooprecht geen gebruik te willen maken, is de Koper vrij het perceel gedurende 3 jaren aan derden te vervreemden, echter tegen niet gunstigere voorwaarden dan waarvoor het perceel aan de Gemeente is aangeboden.
- 8.7 Dit artikel is van toepassing ingeval van eigendomsoverdracht, een overdracht in economische zin, alsmede bij de vestiging van opstalrechten, erfdienstbaarheden, rechten van gebruik en bewoning, vruchtgebruik en kwalitatieve verplichtingen op het Verkochte c.q. de overdracht van die rechten.

#### **Artikel 9   Recht van eerste terugkoop sociaal-maatschappelijk onroerend goed**

- 9.1 Indien het Verkochte een sociaal- maatschappelijke functie heeft, behoudt de Gemeente zich een eerste recht van terugkoop voor.
- 9.2 Dit recht bestaat erin dat de Gemeente boven ieder ander het recht heeft het Verkochte terug te kopen tegen de sociaal- maatschappelijk getaxeerde waarde volgens de dan geldende Nota Grondprijzen van de gemeente Arnhem of wat hiervoor in de plaats is gekomen, ongeacht de van toepassing zijnde bestemming.
- 9.3 Koper verplicht zich de Gemeente bij aangetekende brief te informeren bij haar voornemen het Verkochte te vervreemden. Onder vervreemden wordt te deze verstaan: overdracht in juridische of economische zin, dan wel vestiging van een zakelijk recht op het Verkochte, dan wel iedere andere vorm van overdracht van de zeggenschap van het Verkochte.
- 9.4 De Gemeente verplicht zich de Koper binnen drie maanden na ontvangst van het in 9.3 bedoelde bericht bij aangetekende brief te informeren of zij gebruik wil maken van haar eerste recht van terugkoop. Dit bericht is voorzien van de getaxeerde waarde zoals genoemd in artikel 9.2.
- 9.5 Indien de Gemeente niet binnen de hiervoor in artikel 9.3 vermelde periode van drie maanden te kennen geeft dat zij van haar recht gebruik maakt het Verkochte te verwerven dan is Koper bevoegd het Verkochte aan een derde te vervreemden, waarbij het in artikel 9.6 bedoelde beding ongewijzigd van kracht blijft.
- 9.6 Koper en Gemeente komen het in dit artikel bepaalde bij wijze van kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW overeen.
- 9.7 In afwijking van artikel 16 'Boetebepaling' van deze Algemene Verkoopvoorwaarden verbeurt Koper ter zake van elke handeling in strijd met dit artikel een direct opeisbare boete van 150% van de koopprijs onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen.
- 9.8 De Gemeente behoudt zich het recht voor dit artikel in de Koopovereenkomst van toepassing te verklaren voor andere functies.

**Artikel 10 Ontbinding Koopovereenkomst ingeval van beschadiging of teniet gaan**

Indien het Verkochte voor het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen. Verkoper kan de Koopovereenkomst alsdan ontbinden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de datum van juridische levering:

- a. Koper niettemin uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval Verkoper aan Koper zal overdragen het Verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede alle rechten die Verkoper terzake van de schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden kan doen gelden, zonder dat Koper daarvoor enige bijzondere tegenprestatie is verschuldigd naast de overeengekomen koopsom en eventuele rentevergoeding;

of

- b. Verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de juridische levering dan wel vier weken nadat de schade is ontstaan. De juridische levering zal alsdan, zo nodig, worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft Koper alsnog het recht de Koopovereenkomst te ontbinden. Maakt Koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld. In deze gevallen van opschorting van de juridische levering wordt ook de uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigde rente opgeschort.

**Artikel 11 Opstalrecht/kwalitatieve verplichting kabels, leidingen etc.**

- 11.1 Koper is verplicht te gedogen dat eventuele in, op of boven het Verkochte aanwezige leidingen, kabels, draden en andere werken gelegd door de Gemeente, nutsbedrijven of kabelexploitanten, in stand worden gehouden en zo nodig worden onderhouden, vervangen of verwijderd, zulks zonder recht op vergoeding. Schade ontstaan als gevolg van de onderhoudswerkzaamheden komt wel voor vergoeding in aanmerking.
- 11.2 Ter waarborg van de in lid 1 bedoelde gedoogplicht verplicht en verbindt Koper zich in de notariële akte van levering van het Verkochte zijn medewerking te verlenen aan de vestiging van opstalrechten, erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Hierbij wordt in ieder geval bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het Verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag worden aangebracht, ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diep wortelende struiken mogen worden geplaatst, of aan derden toestemming tot zulke handelingen mag worden verleend.

### **Artikel 12 Inrichting van het Verkochte**

- 12.1 Koper dient ervoor zorg te dragen dat op het verkochte perceel, het ingevolge de Koopovereenkomst dan wel eventuele publiekrechtelijke voorschriften vereiste aantal parkeerplaatsen als zodanig in stand wordt gehouden.
- 12.2 Indien voor het Verkochte een beeldkwaliteitplan van toepassing is, dient de Koper zich te houden aan de eisen en richtlijnen in dat beeldkwaliteitplan.

### **Artikel 13 Overdracht aanspraken**

- 13.1 Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan over op Koper vanaf het tijdstip van feitelijke levering van het Verkochte.
- 13.2 Verkoper zal bij het ondertekenen van de akte van levering aan Koper alle bescheiden overhandigen ter zake van het Verkochte. Daaronder zijn in ieder geval begrepen alle gebruiksaanwijzingen en handleidingen ten aanzien van de in het Verkochte aanwezige technische installaties, alsmede de bouwtekening van het Verkochte, alles voor zover deze bescheiden nog in bezit van Verkoper zijn.

### **Artikel 14 Hoofdelijkheid en concernbeding**

- 14.1 Indien in de Koopovereenkomst en/of de akte van levering ter zake van het Verkochte meer dan één natuurlijke of rechtspersonen als Koper zijn vermeld, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle aan de Koper opgelegde verplichtingen.
- 14.2 Indien de eigendom van het Verkochte direct of indirect op naam wordt of zal worden gesteld van (een) tot dezelfde ondernemingsgroep als de Koper behorende, c.q. feitelijk of juridisch aan de Koper gelieerde rechtspersoon/rechtspersonen, staat hij er voor in dat alle uit de verkoop voortvloeiende verplichtingen eveneens onverkort door die rechtverkrijgende(n) zullen worden nagekomen. De Koper verplicht zich om bedoelde rechtverkrijgende(n) de Koopovereenkomst mede te laten ondertekenen, tenzij de Gemeente daarvan ontheffing verleent.

### **Artikel 15 Faillissement**

- 15.1 Indien vóór de datum waarop de notariële akte tot levering passeert, Koper zijn faillissement aanvraagt, een derde het faillissement van Koper aanvraagt, dan wel indien Koper in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt of heeft verkregen, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt alsmede in het geval een onderhands akkoord wordt voorbereid tussen Koper en zijn crediteuren, is de Gemeente met ingang van de datum waarop een van deze situaties zich voordoet bevoegd, de Koopovereenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Aan deze ontbinding kan Koper, of kunnen zijn rechthebbenden, jegens de Gemeente geen enkel recht op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe ook genaamd, ontlenen.

15.2 Indien het Verkochte reeds feitelijk is geleverd op het moment van de ontbinding als bedoeld in lid 1 van dit artikel, verplicht Koper zich hierbij om het Verkochte geheel ter vrije beschikking van de Gemeente te (doen) stellen, vrij van beperkte rechten, hypothecaire inschrijvingen, beslagen, kwalitatieve verplichtingen, pacht, huur of gebruik en voor het overige voor zover mogelijk in dezelfde staat als waarin Koper het Verkochte heeft aanvaard, tenzij Koper en Gemeente hierover andere afspraken maken.

#### **Artikel 16 Boetebepaling**

Indien Koper na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn in gebreke blijft met de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst en deze Algemene Voorwaarden:

a. verbeurt Koper ten gunste van de Gemeente tot het moment van nakoming dan wel eventuele ontbinding als hierna bedoeld onder b, een onmiddellijk opeisbare boete van 0,3% van de koopsom per dag, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van wettelijke rente en onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te verlangen

én

b. heeft de Gemeente het recht de Koopovereenkomst voor ontbonden te verklaren door middel van een daartoe strekkende kennisgeving bij aangetekende brief aan de Koper. In dat geval verbeurt de Koper een onmiddellijk opeisbaar bedrag gelijk aan 10% van de koopsom, met een minimum van € 10.000,-, als boete en schadevergoeding, zonder dat enige nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De Gemeente heeft daarbij het recht en wordt daartoe door de Koper onherroepelijk gemachtigd om dit bedrag te verrekenen met de door hem gestorte waarborgsom als bepaald in de Koopovereenkomst.

#### **Artikel 17 Toepasselijk recht en geschillenregeling**

17.1 Op de Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

17.2 Alle geschillen, die 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 rechtbank Arnhem, tenzij partijen schriftelijk ter zake van de beslechting van enig geschil arbitrage of mediation zijn overeengekomen.

#### **Artikel 18 Publiekrechtelijke bevoegdheden**

Het bestuur van de gemeente Arnhem blijft, binnen de wettelijke grenzen en binnen de grenzen van behoorlijk bestuur, bij de nakoming van hetgeen in de Koopovereenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden is bepaald, volledig autonoom in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Dit houdt in, dat het gemeentebestuur onverminderd de bevoegdheid zal hebben zich te laten leiden door de betrokken regelingen van publiekrechtelijke aard en de belangen die deze beogen te beschermen. De Gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld op grond van toerekenbare



tekortkoming als gevolg van de uitoefening van bedoelde publiekrechtelijke bevoegdheden. Aan de Koopovereenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden kunnen derhalve geenszins rechten worden ontleend voor handelingen waarvoor krachtens enigerlei wettelijke regeling of voorschrift instemming, vergunning of een besluit hoe ook genaamd van het gemeentebestuur of van een ander overheidsorgaan vereist is.

### **Artikel 19 Kettingbeding**

- 19.1 Behoudens schriftelijke ontheffing van burgemeester en wethouders moet bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, in de notariële akte van levering verwezen worden naar deze Algemene Verkoopvoorwaarden, en dienen de hieruit voortvloeiende verplichtingen aan de rechtsopvolger(s) te worden opgelegd en ten behoeve van Verkoper worden bedongen en aangenomen, zulks op verbeurte van een boete van 50% van de koopsom zoals die aan de Gemeente is betaald, met een minimum van € 10.000,--, door de overdragende partij die dit verzuimt en ingeval meerdere partijen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van Verkoper.
- 19.2 Bij niet nakoming van de verplichting als opgenomen in lid 1, is geen voorafgaande ingebrekestelling nodig en is de overdragende partij(en) aldus direct in verzuim en verbeurt de overdragende partij direct de in lid 1 bedoelde boete.
- 19.3 Het bepaalde in dit artikel is van gelijke toepassing bij een overdracht in economische zin, alsmede bij de vestiging van beperkte zakelijke gebruiksrechten op het Verkochte c.q. de overdracht van die rechten.

### **Artikel 20 Garantierегeling**

Voor zover op het Verkochte koopwoningen worden gebouwd die zijn bestemd voor de verkoop aan particulieren, is Koper verplicht die woningen te (doen) realiseren respectievelijk verkopen onder de werking van een garantierегeling die consumentenwaarborgen biedt voor kopers van nieuwbouwwoningen, waaronder in elk geval een afbouwgarantie.

### **Artikel 21 Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob)**

Het is de (beoogde) Koper bekend dat de Gemeente een eigen Bibob-onderzoek kan doen naar de integriteit van de (beoogde) Koper dan wel het Landelijk Bureau Bibob (LBB) om een advies kan vragen over de integriteit van de (beoogde) Koper met wie een vastgoedtransactie wordt of is aangegaan, alvorens een beslissing wordt genomen over het aangaan van een vastgoedtransactie, een en ander ter beoordeling door de Gemeente.

### **Artikel 22 Afwijking**

De Gemeente is bevoegd, indien zij dit wenselijk of noodzakelijk vindt, zo nodig onder voorwaarden en in overleg met Koper, af te wijken van deze Algemene Verkoopvoorwaarden.

**Artikel 23** **Citeertitel**

Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel van “Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 van de Gemeente Arnhem”, of verkort als “AV 2020”.