

Bijlage 4

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel I Leveringsverplichting

1. Verkoper is verplicht Koper eigendom dan wel erfpacht of recht van opstal te leveren, die/dat
 - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, onverminderd hetgeen in de erfpacht- of opstalvoorwaarden en in de wet is bepaald;
 - b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de eventueel in deze koopovereenkomst vermelde;
 - c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in deze koopovereenkomst vermelde;
 - d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in deze koopovereenkomst vermelde.

De eventueel meeverkochte roerende zaken zijn vrij van beperkte rechten en niet bezwaard met beslagen.
2. Voor zover het Verkochte blijkens deze koopovereenkomst verhuurd is, wordt het geleverd onder de verplichting voor Koper tot gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).

Indien na de ondertekening van deze koopovereenkomst een huurovereenkomst betreffende het Verkochte eindigt, deelt Verkoper dit terstond aan Koper mee en is het Verkoper niet toegestaan een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Koper.

Hetzelfde geldt ten aanzien van een wijziging van een bestaande huurovereenkomst. Indien Koper geen toestemming geeft tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, is deze verplicht de daaruit voortvloeiende huurderiving aan Verkoper te vergoeden.
3. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte van het Verkochte of de verdere omschrijving daarvan of de (verdere) door Verkoper of Koper in de bijzondere bepalingen van deze overeenkomst gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, ontleent geen van de Partijen daar enig recht aan.

Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave:

 - a. door de wederpartij:
 - blijkens deze koopovereenkomst is gegarandeerd;
 - niet te goeder trouw is geschied;
 - b. het een niet opgegeven feit betreft dat vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin tot op heden niet is ingeschreven, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek.
4. Het Verkochte wordt overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van lasten en beperkingen, behoudens die welke ingevolge de bijzondere bepalingen van deze overeenkomst uitdrukkelijk door Koper zijn aanvaard.
5. De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte alsmede van de eventueel meeverkochte roerende zaken vindt plaats bij het ondertekenen van de Leveringsakte, in de feitelijke staat waarin het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken zich dan bevinden, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van Koper niet minder mag zijn dan de staat waarin het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken zich heden bevinden, behoudens slijtage.

Tot de aflevering zorgt Verkoper als zorgvuldig schuldenaar voor het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken.

6. Verkoper stelt Koper en de eventueel meeverkochte roerende zaken in de staat waarin het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken zich heden bevinden, behoudens slijtage.

eventueel meeverkochte roerende zaken kort voor het ondertekenen van de Leveringsakte te inspecteren.

7. Verkoper draagt, onder opschortende voorwaarde van de levering van het Verkochte, aan Koper over alle aanspraken, die Verkoper nu of te eniger tijd uit hoofde van overeenkomsten, onrechtmatige daad of anderszins kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen, maar niet beperkt tot, Verkopers rechtsvoorganger(s), de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en niet tot enige vrijwaring gehouden zijn. Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens en documenten aan Koper te verstrekken.

Koper is pas na de overdracht van het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken, bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

8. De overdracht van het Verkochte vindt plaats door de (digitale) inschrijving in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van een afschrift van de Leveringsakte.

Artikel II Overmacht, risico, verzekeringen

1. Het risico van het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken gaat over bij het ondertekenen van de Leveringsakte.
2. Verkoper is verplicht voor zijn rekening de tot het Verkochte behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde te verzekeren en tot de ondertekening van de Leveringsakte verzekerd te houden, bij gebreke waarvan Koper bevoegd is bedoelde verzekering voor rekening van Verkoper en in diens naam te sluiten, dan wel de bestaande verzekering uit te breiden en/of tot herbouwwaarde te verhogen. Koper heeft het recht van Verkoper inzage van de desbetreffende polis en premiekwitanties te verlangen. Verkoper geeft Koper volmacht om aan de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.
3. Indien één van de partijen tengevolge van een aan hem niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), anders dan binnen afzienbare tijd, zijn verplichtingen in het geheel niet kan nakomen, is de Koop na een daartoe strekkende schriftelijke verklaring aan de wederpartij ontbonden. De verklaring dient de reden van de tekortkoming te bevatten.
4. Indien Verkoper wegens andere dan geringe schade aan het Verkochte zijn verplichtingen slechts gedeeltelijk kan nakomen, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld per aangetekend schrijven in kennis te stellen. Bij deze kennisgeving dient een kopie van de toepasselijke verzekeringspolis met de verzekeringsvoorwaarden te worden gevoegd. Indien Verkoper deze kennisgeving niet tijdig doet, kan Koper de Koop vóór de Leveringsdatum per aangetekend schrijven ontbinden binnen drie weken nadat de schade ter kennis van Koper is gekomen.
5. Verkoper dient binnen twee weken nadat Koper de kennisgeving als bedoeld in lid 4 heeft ontvangen, doch uiterlijk vóór de Leveringsdatum, bij aangetekend schrijven aan Koper te verklaren of hij het Verkochte zal (doen) herstellen in de toestand waarin het zich ten tijde van het sluiten van de Koop bevond en zo ja, binnen welke termijn het herstel plaatsvindt.
6. Indien Verkoper de verklaring als bedoeld in lid 5 niet of niet tijdig aflegt, of indien Verkoper verklaart dat hij het Verkochte niet vóór de Leveringsdatum zal (doen) herstellen, kan Koper de Koop per aangetekend schrijven ontbinden binnen drie weken na ontvangst van de verklaring van de Verkoper, of indien geen verklaring is ontvangen, binnen drie weken na de datum van de in lid 4 bedoelde kennisgeving. Koper kan de Koop op gelijke wijze ontbinden indien Verkoper niet heeft voldaan aan zijn verplichting op grond van lid 4. De termijn van drie weken begint te

- dat geval vanaf de dag dat de schade ter kennis van de Koper is gekomen.
7. Indien Verkoper verklaart het Verkochte te zullen (doen) herstellen binnen een termijn die afloopt ná de Leveringsdatum en Koper de Koop niet op grond van het bepaalde in lid 6 heeft ontbonden:
- a. opteert Koper voor de betaling van de koopprijs tegen overdracht van het Verkochte in de (beschadigde) staat waarin dit zich bevindt, inclusief de overdracht van alle rechten die Verkoper ter zake van de schade hetzij uit hoofde van de verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden toekomen. Het risico dat de overdracht gevolgen heeft voor de hoogte van de verzekeringsuitkering is in dat geval voor rekening van de Koper. Verkoper doet al het mogelijk om Koper de informatie te verstrekken die nodig is om zich over dit risico een oordeel te vormen; of
 - b. wordt de levering opgeschort tot de werkdag na de laatste dag van de termijn die Verkoper voor het herstel heeft opgenomen in de verklaring als bedoeld in lid 5, echter met een maximum van vier weken na de Leveringsdatum, tenzij partijen anders overeenkomen. Verkoper is verplicht de schade binnen deze termijn te herstellen voor zover het schade betreft waartegen verzekering bij een Nederlandse verzekeringsmaatschappij gebruikelijk is.

Artikel III Overnemen van verplichtingen

1. Indien op Verkoper verplichtingen van persoonlijke aard zijn gelegd, die hij op zijn beurt van Koper dient te bedingen (kettingbedingen), is Koper gehouden die verplichtingen op zich te nemen (mits hij deze uitdrukkelijk heeft aanvaard conform de bijzondere bepalingen in deze overeenkomst), na te komen en die ook van zijn rechtsopvolgers te bedingen.
2. Koper is niet verplicht door Verkoper gesloten verzekeringsovereenkomsten over te nemen.
3. Voorzieningen die van overheidswege zijn voorgeschreven na ondertekening door Koper en Verkoper van deze koopovereenkomst en niet voordien schriftelijk zijn aangekondigd, komen voor rekening van Koper. Indien deze voorzieningen vóór het ondertekenen van de Leveringsakte worden getroffen dan treedt Verkoper ter zake van de uitvoering met Koper in overleg.

Artikel IV Betaling en verrekening

1. De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte voor rekening en risico van Koper. De tot en met de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte opeisbare huren dienen tot dan door Verkoper en voor diens rekening en risico te worden geïnd.
Voor zover er met betrekking tot het Verkochte belastingen en/of heffingen ten laste van de gebruiker worden geheven, worden deze tussen partijen verrekend.
Verkoper is gehouden om de lasten, belastingen en heffingen ten laste van de eigenaar of zakelijk gerechtigde over de ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen partijen, tenzij Partijen nadrukkelijk anders overeenkomen.
2. Indien door huurders waarborgsommen zijn gestort, worden deze, met de eventueel lopende rente, bij het ondertekenen van de Leveringsakte tussen Verkoper en Koper verrekend. Indien ten behoeve van huurders jegens Verkoper bankgaranties zijn gesteld zullen de desbetreffende documenten bij het ondertekenen van de Leveringsakte door Verkoper aan Koper worden overhandigd; Verkoper stelt alles in het werk om te bereiken dat deze garanties ten gunste van Koper worden gesteld.
3. De betaling van de koopprijs en eventuele omzetbelasting en de verrekening van de door Verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de Leveringsakte aan de notaris en te geven

baten, lasten, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting en waarborgsommen geschieden – overeenkomstig deze opgave – via de nota's van afrekening van de notaris.

Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de Leveringsakte door creditering van de kwaliteits- of derdenrekening van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Leveringsakte.

4. Verkoper bedingt ten behoeve van schuldeisers die – in verband met de correcte afwikkeling van de Koop en levering van het Verkochte overeenkomstig de voor de notaris geldende beroeps- en beleidsregels – uit de koopprijs voldaan behoren te worden, de garantie dat hun vorderingen door de notaris rechtstreeks uit de koopprijs worden voldaan en daartoe van de kwaliteits- of derdenrekening worden overgemaakt naar hun bank- of girorekening, zodat de notaris aan Verkoper zelf slechts het daarna overblijvende restant van de koopprijs verschuldigd is. Verkoper onderwerpt zich aan de vaststelling door de notaris, welke van de door Verkoper tijdig op te geven schuldeisers aan voormelde maatstaf voldoen en tot welke bedragen. De garantie strekt zich niet uit tot het aan Verkoper toekomende restant van de koopprijs.
Verkoper, voor het hem toekomende en de hiervoor in dit lid bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, alsmede Koper hebben jegens de notaris pas recht op uitbetaling zodra uit schriftelijk onderzoek in onder andere de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 van deze overeenkomst.
5. De partij, die volgens deze koopovereenkomst de overdrachtsbelasting verschuldigd is, is verplicht deze bij het ondertekenen van de Leveringsakte door storting op de kwaliteits- of derdenrekening van de notaris in depot te geven ter voldoening aan de ontvanger van de belastingen.
6. Ingeval omzetbelasting is verschuldigd, draagt Verkoper er zorg voor dat aan Koper tijdig een factuur in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt afgegeven.

Artikel V Staatssteun

1. Ingeval Verkoper de gemeente Alphen aan den Rijn is draagt hij bij de uitvoering van deze Overeenkomst op geen enkele wijze (ongeoorloofd) financieel bij aan Koper zijnde een rechtspersoon ingevolge artikel 2:3 BW in het kader van Europese en Nationale staatssteunbepalingen.
2. De koopsom van het Verkochte is vastgesteld op basis van de marktwaaarde.
3. Ingeval Kopereen rechtspersoon is ingevolge artikel 2:3 BW erkent hij de relevantie van de Europese en Nationale staatssteunbepalingen ten aanzien van deze koopovereenkomst en is hij aansprakelijk voor iedere vorm van schade die kan ontstaan wegens schending van die staatssteunbepalingen.
4. Partijen treffen alle redelijke maatregelen ter voorkoming van schending van de staatssteunbepalingen.

Artikel VI Waarborg

1. Indien is overeengekomen, dat Koper tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom stelt, moet deze worden voldaan door storting op de kwaliteits- of derdenrekening bij de notaris; over een waarborgsom wordt de door de notaris van zijn bank ontvangen rente aan Koper vergoed.
De notaris bevestigt schriftelijk aan Verkoper of diens gevolmachtigde dat de waarborgsom dan wel bankgarantie door hem is ontvangen.
2. De door Koper gestelde waarborgsom is van rechtswege verheerd ingeval Koper na in gebreke

te zijn gesteld op de in artikel VII omschreven wijze, gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet.

Ingeval Verkoper uitvoering verlangt van de Koop geldt het vorenstaande (telkens) slechts voor dat gedeelte van de waarborgsom dat Koper aan de onder artikel VII lid 2 onder a bedoelde dagboete is verschuldigd.

3. De notaris keert de waarborgsom aan verkoper uit na het ondertekenen van de Leveringsakte, dan wel indien Koper – na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VII omschreven wijze – gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, eventueel naar rato van de door Koper verbeurde dagboete.
In het eerste geval komt de waarborgsom, voor zover niet eerder aan Verkoper uitgekeerd, in mindering op dat gedeelte van de koopprijs en dat gedeelte van de door Koper op grond van het bepaalde in deze overeenkomst verschuldigde kosten en belastingen, dat niet door of namens Koper uit andere middelen wordt voldaan.
Met het ondertekenen van de Leveringsakte keert de notaris aan Koper uit het niet aan Verkoper uitgekeerde gedeelte van de waarborgsom, alles voor zover deze bedragen niet nodig zijn ter betaling van door Koper verschuldigde kosten en rechten.
4. Koper heeft recht op restitutie van de waarborgsom via de notaris indien Verkoper – na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VII omschreven wijze – gedurende het daar vermelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, alsmede indien de Koop anders dan door toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van Koper is ontbonden.
5. Indien beide partijen tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen of indien niet beoordeeld kan worden wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, komen partijen overeen dat de notaris de waarborgsom onder zich houdt, totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist, aan wie hij de waarborgsom moet afdragen.
Partijen komen voorts overeen dat een gestelde bankgarantie gedurende die tijd verlengd moet worden bij gebreke waarvan de notaris gehouden is de bankgarantie te innen.
6. Indien is overeengekomen, dat Koper een bankgarantie stelt, dient deze bankgarantie:
 - a. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van ondertekenen van de Leveringsakte;
 - b. afgegeven te zijn aan de notaris door een kredietinstelling of verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de notaris; en
 - c. de clause te bevatten, dat op eerste verzoek het bedrag van de garantie onvoorwaardelijk aan de notaris wordt uitgekeerd.Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, handelt deze daarmee als hiervoor bepaald.

Artikel VII Tekortkoming (wanprestatie)

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de Koop anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen, na de dag waarop het deurwaardersexploot is uitgebracht en aangeleverd, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen, daaronder tevens begrepen het niet tijdig betalen van de koopsom, dan wel de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie – is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. uitvoering van de Koop te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop

van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of

- b. de Koop door schriftelijke verklaring te ontbinden en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
5. De in lid 2 van dit artikel omschreven wijze van ingebrekestelling alsmede de daar omschreven boeteregeling hebben geen toepassing meer nadat uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel I lid 1 vermeld en nadat Verkoper, voor het hem toekomende en eventuele in artikel IV lid 4 bedoelde schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, en Koper zijn betaald.

Artikel VIII Ontbindende voorwaarden

De tussen Verkoper en Koper eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden hebben na het ondertekenen van de Leveringsakte én de betaling van de volledige koopsom geen werking meer. Indien Koper in de gelegenheid gesteld is de koopsom in termijnen te voldoen behouden de ontbindende voorwaarden hun werking totdat alle termijnen zijn voldaan.

Artikel IX Publiekrechtelijke voorbehouden

1. De inhoud van deze overeenkomst is niet van invloed op de uitoefening van Verkoper , handelend uit hoofde van zijn publiekrechtelijke hoedanigheid van gemeente. Indien de taakuitoefening van Verkoper in zijn rol van gemeente leidt tot handelingen en/of besluiten die nadelig zijn voor de uitvoering van de overeenkomst, is Verkoper in geen geval aansprakelijk voor de daardoor of voor Koper en/of door Koper ingeschakelde derden ontstane schade.
2. Koper kan aan de privaatrechtelijke (vanuit hoedanigheid van contractpartner en niet als gemeentelijke overheid) goedkeuring door Verkoper (gemeente) geen rechten ontleen in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning, noch in het kader van enige andere vergunning, ontheffing, goedkeuring, vrijstelling en/of beschikking.

Artikel X Bijlagen en rangorderegeling

1. Bij deze koopovereenkomst vormen eventuele bijlagen die genoemd zijn in de bijzondere bepalingen een onlosmakelijk deel van de overeenkomst.
2. Indien deze koopovereenkomst tegenstrijdigheden bevat, geldt voor de uitleg ervan de volgende rangorde in afnemende prevalentie:
 - a. tussen partijen schriftelijk overeengekomen wijzigingen en/of aanvullingen op de koopovereenkomst, zoals bedoeld in artikel X lid 2;
 - b. de koopovereenkomst;
 - c. de bijlagen bij de koopovereenkomst.

Artikel XI Slotbepalingen, hoofdelijkheid

1. Deze koopovereenkomst laat onverlet de werking van publiekrechtelijke voorschriften.
2. Deze koopovereenkomst kan slechts worden aangevuld of gewijzigd door middel van een door Partijen ondertekend schriftelijk aanhangsel.
3. Ingeval twee of meer personen (Ver)Koper zijn, geldt het volgende:
 - a. (Ver)Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de Koop voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:
 - Kopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Verkochte;
 - Verkopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het Verkochte;
 - b. Verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit de Koop voortvloeiende verplichtingen;
 - c. Kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit de Koop voortvloeiende verplichtingen.
4. Verkoper en Koper zijn verplicht elkaar en de notaris terstond te informeren, indien zich omstandigheden voordoen die voor de Koop of de uitvoering daarvan relevant kunnen zijn, waaronder begrepen een verzoek tot echtscheiding, scheiding van tafel en bed of opheffing van de gemeenschap waartoe het Verkochte behoort. Verkoper en Koper zijn verplicht ter zake van die omstandigheid met elkaar in overleg te treden alvorens enige maatregel en/of (rechts)handeling te verrichten, tenzij redelijkerwijs geen uitstel mogelijk is.
5. Verkoper en Koper geven de notaris hierbij opdracht om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de Koop, in het bijzonder het bepaalde in deze koopovereenkomst.

Verkoper en Koper geven de notaris hierbij volmacht om in geval de Koop wordt ontbonden of door inwerkingtreding van een ontbindende voorwaarde eindigt, de doorhaling te bewerkstelligen van de inschrijving van de Koop in de openbare registers.