

Gemeente Raalte Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken

Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Gemeente Raalte 2016

Inleiding

Hierbij treft u aan de Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken van de gemeente Raalte 2016. Als u een koopovereenkomst met de gemeente sluit voor een onroerende zaak dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene voorwaarden op uw koopovereenkomst van toepassing. In de koopovereenkomst wordt naar de voor u toepasselijke bepalingen uit de algemene verkoopvoorwaarden verwezen. Voor u is het van belang om voorafgaand aan het tekenen van de koopovereenkomst na te gaan of u met deze bepalingen akkoord kunt gaan.

Bij koop zijn, behoudens uitzondering, het hele hoofdstuk 1 en het hele hoofdstuk 2 van toepassing. Daarnaast zijn er vaak nog artikelen uit hoofdstuk 3 van toepassing.

In de koopovereenkomst staat precies aangegeven welke hoofdstukken en artikelen voor u gelden.

De koopovereenkomst is de overeenkomst waarin de met u te sluiten transactie staat omschreven. In de koopovereenkomst vindt u altijd kernbedingen en soms bijzondere bedingen.

Kernbedingen zijn de namen van de koper en de verkoper (de gemeente), wat er verkocht wordt, wat de prijs is en waarvoor de zaak is bestemd. Daarnaast kunnen in de koopovereenkomst nog bijzondere bedingen worden opgenomen en wordt aangegeven welke bepalingen uit de algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn. Bijzondere bedingen zijn extra artikelen, die meestal niet in een overeenkomst worden opgenomen, maar voor dat bijzondere geval wel.

De koopovereenkomst zal u ter ondertekening worden aangeboden onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Indien het college van Burgemeester en Wethouders het besluit tot verkoop heeft genomen zal de koopovereenkomst worden ondertekend. Op basis van de getekende koopovereenkomst zal de notariële akte van levering opgesteld worden door de aangewezen notaris. Na de ondertekening van de koopovereenkomst zijn zowel de verkoper als de koper gehouden alle medewerking te verlenen aan het tot stand komen van de levering van de onroerende zaak en de daarvoor benodigde notariële akte van levering.

Voor de duidelijkheid is er aan het begin van deze algemene voorwaarden een aantal definities opgenomen, waarin de gebruikte begrippen worden omschreven.

Mocht u over de algemene voorwaarden vragen hebben dan kunt u telefonisch contact opnemen met het team Ontwikkeling en Projecten, bereikbaar via info.bouwkavels@raalte.nl en (0572) 347 799.

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Geldigheid

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente Raalte en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
- b. Het gehele hoofdstuk 1, het gehele hoofdstuk 2, maar uitsluitend die artikelen uit hoofdstuk 3, die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen.

Artikel 1.2 Definities

De definities maken onlosmakelijk deel uit van deze algemene verkoopvoorwaarden.

Aanvraag omgevingsvergunning: een aanvraag ingediend conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Aflevering: de feitelijke ter beschikkingstelling aan de koper van de onroerende zaak.

AVOZ: Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken gemeente Raalte (2016).

Bouwrijp/Bouwrijpe staat: de staat van de onroerende zaak zoals omschreven in art.3.2

BW: het Burgerlijk Wetboek.

Gemeente: de gemeente Raalte.

College: het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte.

Ingebrekestelling: een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld

Onroerende zaak: de grond en al hetgeen dat volgens verkeersopvatting daartoe behoort, zijnde het object van de verkoop.

Koopovereenkomst: de overeenkomst tussen de gemeente en de koper, waarbij de gemeente zich verplicht de onroerende zaak te leveren en de koper zich verplicht om de onroerende zaak te aanvaarden tegen gelijktijdige betaling van de koopprijs.

Koopsom: de overeengekomen prijs voor de onroerende zaak, zoals vermeld in de koopovereenkomst

Koper: degene(n), die met de gemeente een koopovereenkomst heeft (hebben) gesloten tot aankoop van de onroerende zaak.

Het verkochte: de door de gemeente verkochte onroerende zaak.

Eigendomsoverdracht: de juridische overgang van de eigendom van de onroerende zaak door de inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.

Notariële akte: de ten overstaan van een notaris te passeren akte van levering, nodig voor de overdracht van de eigendom van de onroerende zaak aan de koper.

Valutadatum: de datum vanaf wanneer de koper rente over de koopprijs is verschuldigd aan de gemeente.

DWA: Droog Weer Afvoer: rioolstelsel voor het afvoeren van fecaliën en huishoudelijk afvalwater.

RWA: Regen Water Afvoer: riool- of gotenstelsel voor het afvoeren van hemelwater.

Verkoopbesluit: besluit van het college van burgemeester en wethouders waarin het college/gemandaateerde akkoord gaat met het sluiten van de koopovereenkomst.

Vervreemding: juridische of economische eigendomsovergang, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur of pacht of anderszins in gebruik geven-

Wettelijke rente: De rente zoals bedoeld in artikel 6:119 BW dan wel, indien koper één of meer natuurlijke personen betreft die handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf of rechtspersonen (waaronder overheidsinstanties), de rente zoals bedoeld in artikel 6:119a van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 1.3 Inwerkingtreding

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn door Burgemeester en Wethouders vastgesteld op 22 maart 2016 en treden op 22 maart 2016 in werking.
- b. De algemene verkoopvoorwaarden zijn niet van toepassing op de gevallen, waarin voor de inwerkingtreding door Burgemeester en Wethouders reeds een aanbieding tot verkoop van een onroerende zaak is gedaan of overeenstemming over de verkoop van een onroerende zaak is bereikt.

Artikel 1.4 Titel

De algemene verkoopvoorwaarden kunnen aangehaald worden onder de titel "Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken gemeente Raalte 2016".

Hoofdstuk 2. Voorwaarden voor alle Verkopen

Artikel 2.1 koopovereenkomst, tekening

- a. De koopovereenkomst komt tot stand en verkrijgt rechtskracht op de datum waarop deze door koper en de gemeente is getekend.
- b. De koopovereenkomst bevat in ieder geval:
 - de van toepassing zijnde algemene en (eventuele) bijzondere verkoopvoorwaarden;
 - de kadastrale aanduiding, de vermoedelijke oppervlakte van de onroerende zaak en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
 - de koopprijs per m² en/of de totale koopprijs;Van elke koopovereenkomst maakt een (kadastrale) tekening deel uit, waarop de onroerende zaak staat aangegeven. Als de onroerende zaak bestaat uit één of meer gedeeltelijke kadastrale percelen, dan wordt deze tekening met een datum en nummer aangeduid. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Artikel 2.2 Juridische Overdracht, vergunningaanvraag en aanvaarding

- a. De juridische overdracht vindt plaats binnen vier weken nadat de koper de beschikking heeft over een onherroepelijke omgevingsvergunning, tenzij in de koopovereenkomst uitdrukkelijk anders is overeen gekomen. Burgemeester en Wethouders kunnen deze termijn, op schriftelijk verzoek van de koper, eventueel onder nieuwe voorwaarden verlengen.
- b. De koper is verplicht een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, binnen acht weken na ondertekening van de koopovereenkomst, tenzij in de koopovereenkomst een andere termijn is overeengekomen.
- c. De keuze van de notaris (bij voorkeur een notaris gevestigd in de gemeente Raalte) ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen wijst de gemeente een notaris aan. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom en de eventuele verschuldigde rente en omzetbelasting volledig zijn betaald, een bruikbare omgevingsvergunning aanwezig is en de notariële akte is ondertekend.
- d. Het risico van de verkochte onroerende zaak is vanaf het tijdstip van ondertekening van de notariële akte voor de koper.

Artikel 2.3 Betaling koopsom

- a. Vóór de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting, inclusief de overige kosten, kadastrale kosten en belastingen, alsmede de verrekening van de zakelijke lasten - volgens factuur te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.

- b. Indien de ondertekening van de notariële akte later plaatsvindt dan binnen de termijn bepaald in artikel 2.4 lid a is de koper in verzuim en is de koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf de datum zoals die volgt uit het bepaalde in artikel 2.4 lid a van deze algemene verkoopvoorwaarden tot aan de datum van levering, de wettelijke rente over de koopsom of de rente als genoemd in de koopovereenkomst verschuldigd, exclusief omzetbelasting.

Artikel 2.4 Staat van aflevering

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de notariële akte.
- b. De gemeente is gehouden de onroerende zaak te leveren:
- vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan de in de koopovereenkomst opgegeven beperkte rechten;
 - vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, tenzij de koopovereenkomst anders vermeldt;
 - vrij van bijzondere lasten of beperkingen voor zover die niet in de koopovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening daarvan door de koper uitdrukkelijk worden aanvaard.
- c. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 2.5 Lasten, baten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering van de onroerende zaak, waaronder begrepen de kosten voor het opmaken van de notariële akte en van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lopende baten en lasten komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van ondertekening van de notariële akte. Bij het passeren van de notariële akte zullen de lopende baten en lasten ten overstaan van de notaris tussen partijen worden verrekend. Voor zover het de overdracht van grond bestemd voor nieuwbouw betreft zal in afwijking van het vorenstaande het volgende gelden: alle lopende baten en lasten komen vanaf één januari van het kalenderjaar volgend op die waarin de akte van levering wordt getekend, voor rekening van koper.

Artikel 2.6 Perceel omschrijving, meting, terreingrenzen

- a. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden gemerkt en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De vindplaats van de merktekens wordt met piketten gemarkeerd. De koper verplicht zich het bouwwerk binnen de grenzen van de onroerende zaak te plaatsen overeenkomstig de aanwijzingen van de ambtenaar belast met het uitzetten van het bouwwerk. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen.
- b. De gemeente is gemachtigd de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.
- c. De koper verplicht zich jegens de gemeente binnen één jaar na het passeren van de akte van levering, geheel voor eigen rekening en risico, een 'behoorlijke' erf afscheiding, te plaatsen en in stand te houden waaruit duidelijk de (kadastrale) grens/grenzen van de onroerende zaak op te maken zijn voor zover de onroerende zaak aan openbaar terrein grenst.

Artikel 2.7 Over- en ondermaat

Verskil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, en de grootte zoals die door de gemeente in de koopovereenkomst is aangegeven, wordt niet verrekend, tenzij deze afwijking meer dan vijf procent van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte beslaat, in welk geval verrekening plaatsvindt over de totale oppervlakte. De verrekening ten gunste van de koper zal enkel geschieden, indien de koper daarom binnen drie maanden, nadat de koper door het Kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting, schriftelijk verzoekt.

Artikel 2.8 Milieukundig bodemonderzoek

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de door de gemeente te verkopen onroerende zaak, wordt een in de koopovereenkomst nader aangegeven verkennend bodemonderzoek (conform de NEN-5740) verricht en/ of een adviesmemo door de gemeente opgesteld op basis van de reeds bekende bodemrapporten en/ of bodemkwaliteitskaart. In het adviesmemo wordt de toestand van de bodem omschreven en zal moeten blijken dat de bodem op grond van de uitslag van het bodemonderzoek of bodemkwaliteitskaart geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming. De koper heeft recht op inzage van het rapport en/ of de adviesmemo.
- b. In het geval de resultaten van het onderzoek echter zodanig zijn dat een verklaring zoals beschreven in lid a niet kan worden afgegeven, zal met de koper ter zake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen.

- c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsresten, puin, of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen en/of struiken, noch de aanwezigheid van andere omstandigheden die de draagkracht van de grond beïnvloeden.
- d. Het feit dat de bodem geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming, biedt geen garantie dat de kwaliteit zodanig is dat deze zonder meer als schone grond kan worden getransporteerd naar andere percelen. Behoudens (schriftelijke) andersluidende afspraken dient de koper de bij de bouw vrijkomende grond op de locatie zelf te verwerken, dan wel deze op milieuhygiënische verantwoorde wijze, conform de regelgeving van het Besluit bodemkwaliteit, voor zijn rekening af te voeren c.q. te verwerken.

Artikel 2.9 Faillissement en beslag

- a. Indien de koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling is verleend, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag wordt gelegd op zijn roerende en/of onroerende zaken en/of vorderingen, die koper (op een derde) heeft dan wel uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan.

Artikel 2.10 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en zelfde onroerende zaak meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als koper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 2.11 Gedoogplicht openbare voorzieningen

- a. De koper is verplicht te gedogen en toe te staan dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht kan worden onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak kan worden aangebracht en onderhouden. De hiervoor omschreven gedoogplicht geldt eveneens ten aanzien van voorzieningen, welke op het moment van verkoop al in, op, aan of boven het verkochte aanwezig zijn.
- b. De gedoogplicht omvat ook de verplichting van de koper om aan de door het College aangewezen bedrijven en instellingen toe te staan de voorzieningen te (doen) inspecteren, onderhouden, herstellen, vervangen en op te nemen en om tot deze doeleinden aan te wijzen derden toegang te verlenen tot de onroerende zaak, met de nodige materialen en werktuigen, op een in redelijk overleg met de koper te bepalen wijze. De werkzaamheden zullen op die manier plaats vinden, dat het gebruik van de onroerende zaak niet méér wordt belemmerd dan redelijkerwijs voor de aanleg en instandhouding van het werk nodig is. Na afloop van de werkzaamheden zal de onroerende zaak zoveel mogelijk en zo goed mogelijk in de oorspronkelijke staat worden gebracht. Eventuele schade, door bedoelde werkzaamheden aan de onroerende zaak veroorzaakt, zal aan de koper worden vergoed.
- c. De koper is verplicht zich te onthouden van enig handelen waardoor het deugdelijk functioneren van vorenbedoelde voorzieningen kan worden belet of belemmerd dan wel de voorzieningen kunnen worden beschadigd. In dit verband is het de koper in het bijzonder verboden de grond over een strook ter breedte van een meter ter weerszijden van de kabel of leiding:
 - dieper te spitten dan vijftig centimeter;
 - op enigerlei wijze te ontgraven of te ontgronden;
 - te gebruiken voor opslag van afvalstoffen, meststoffen dan wel composthoppen;
 - te beplanten met diepwortelende bomen of struiken.
- d. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
- e. Beding met kwalitatieve werking (artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek)
De hiervoor onder a, b en c omschreven verplichtingen ten aanzien van het verkochte worden bedongen als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Voormelde verplichting zal derhalve overgaan op al degenen die het verkochte of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen zijn eveneens aan voormeld verbod gebonden.

Artikel 2.12 Boetebepaling

- a. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom.
- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behoudt de gemeente het recht schadevergoeding, welke de boete te boven gaat, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.
- c. Het in lid a van dit artikel bedoelde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld. In dat geval is de afzonderlijke boeteregeling van toepassing.

Artikel 2.13 Overdracht van rechten

Het is koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders voor het ondertekenen van de notariële akte van levering rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of eventuele met de koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden aan derden. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 2.14 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

HOOFDSTUK 3 BEPALINGEN DIE EXPLICIET IN DE KOOPOVEREENKOMST VAN TOEPASSING MOETEN WORDEN VERKLAARD

ALGEMENE BEPALING

Artikel 3.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

Elk van de artikelen in dit hoofdstuk is slechts geldig, indien en voor zover dit in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

BEBOUWING

Artikel 3.2 Bouwrijpe staat

- a. De onroerende zaak wordt aan koper afgeleverd in bouwrijpe staat, tenzij partijen anders overeenkomen.
- b. Voor zover in de koopovereenkomst niet anders is bepaald, wordt door partijen onder "bouwrijp of bouwrijpe staat" verstaan:
 - ontdaan van opstallen en funderingen daarvan (met uitzondering van eventuele lichte puinresten), verhardingen, begroeiingen waaronder (stobben van) bomen en struiken, alsmede andere bouw belemmerende obstakels;
 - vrij van kabels en leidingen, behoudens die kabels en leidingen, waarvan de ligging bij het aangaan van de koopovereenkomst aan partijen bekend is;
 - ontwaterd, geëgaliseerd en waar nodig opgehoogd;
 - voorzien of uiterlijk vóór voltooiing van de bouw te voorzien van (hoofd)stelsels van openbare nuts- en communicatievoorzieningen;
- c. Voorts zal de onroerende zaak bereikbaar zijn vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming van de onroerende zaak verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen.
- d. De nutsvoorzieningen worden door diverse nutsbedrijven aangelegd. Onder „bouwrijp maken" wordt niet verstaan het aanleggen en het aansluiten van voorzieningen voor gas, water, riolering, elektriciteit en telecommunicatie in de grond behorende bij de onroerende zaak. De kosten voor deze voorzieningen komen voor rekening van koper.
- e. Koper wordt geacht ermee bekend te zijn dat in het kader van het bouwrijp maken van de onroerende zaak door of namens de gemeente werkzaamheden zijn of zullen worden uitgevoerd van verschillende aard, waaronder werkzaamheden in de sfeer van ontgraving, aanvulling en ophoging van de grond. Als gevolg van deze werkzaamheden kan er plaatselijk sprake zijn van een geroerde ondergrond die bij de toekomstige bebouwing van invloed kan zijn op de funderingsdiepte c.q. de wijze van fundering. Ook kan sprake zijn van lichte funderingsresten, gedempte putten en/of waterlopen en dergelijke, alsmede van eigenschappen van de bodem, die verband houden met

de natuurlijke gesteldheid daarvan en die voor de bebouwing van het terrein van betekenis kunnen zijn.

- f. De gemeente is niet aansprakelijk voor mogelijk door koper of diens rechtsopvolger(s) te maken (meer)kosten, die verband houden met de draagkracht en de natuurlijke gesteldheid van de bodem, ofwel met de mogelijke, in het vorige artikellid genoemde gevolgen van de werkzaamheden die in het kader van het bouwrijp maken zijn uitgevoerd.

Artikel 3.3 Door de koper te verrichten werkzaamheden

- a. Ter voldoening aan zijn bouwplicht dient koper voor zijn rekening tenminste de volgende werkzaamheden uit te voeren:
- ontgraven tot onderkant fundering (bouwput);
 - draineren binnen de kavel;
 - maken van de huisaansluitingen ten behoeve van riolering en nutsvoorzieningen;
 - op hoogte brengen van de tuin;
 - aanleggen van toegangspaden, achterpaden en terrassen binnen de kavel;
 - aanbrengen van erfafscheidingen ingeval op een kavel meer woningen worden gerealiseerd en die woningen en het daarbij behorende huisperceel grenzen aan openbaar terrein.
- b. Koper dient bij de bebouwing van de onroerende zaak de daarbij vrijkomende grond binnen de perceelgrenzen van de onroerende zaak te verwerken. Indien dit niet mogelijk is, dient koper de vrijkomende grond in overleg met en met goedkeuring van de gemeente af te voeren. Alle hiermee gemoede kosten zijn voor rekening van koper.

Artikel 3.4 Bouwplicht

- a. Koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing.
- b. Binnen een jaar na de datum van het verlijden van de notariële akte moet met de bebouwing van de onroerende zaak een aanvang zijn gemaakt en vervolgens dient koper de bouw in een voor betreffende bouw normaal tempo voort te zetten. Binnen twee jaar na de datum van het verlijden van de notariële akte moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat, kunnen deze termijnen door burgemeester en wethouders op verzoek van koper worden verlengd.
- c. Zolang niet is voldaan aan de in lid b vermelde verplichting mag koper de grond niet zonder schriftelijke toestemming van de gemeente verkopen, in juridische of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met andere beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- d. Het bepaalde in lid c van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
- e. De in lid c bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een tussen koper en haar koper(s) gesloten koop-/aankoopovereenkomst, waarbij koper zich tegenover die koper(s) verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde opstallen te bouwen.
- f. Het in lid e gestelde geldt uitsluitend voor koper en gaat niet over op haar rechtsopvolgers.
- g. Indien koper niet voldoet aan het hiervoor onder b bepaalde en nalatig is of blijft daaraan te voldoen na hiervoor in gebreke te zijn gesteld door de gemeente, is koper in verzuim. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht (8) dagen. Is koper na afloop van voormelde acht (8) dagen nog steeds in gebreke, dan is hij voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van een bedrag gelijk aan een half procent (0,5%) van de koopsom.

Artikel 3.5 Aanvullende (publiekrechtelijke) bepalingen

- a. Koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, de door de gemeente verleende omgevingsvergunning, alsmede met de overige publiekrechtelijke voorschriften.
- b. Ingeval koper de onroerende zaak in afwijking van het bestemmingsplan wenst te bebouwen en hiertoe een omgevingsvergunning en/of een herziening of een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is, treedt koper met de gemeente in overleg met betrekking tot de daartoe te volgen procedure.
- c. De gemeente is niet aansprakelijk indien haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid vereist dat zij rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van de koopovereenkomst. Dit geldt in het bijzonder voor enige door de koper te lijden schade, indien de gemeente de door koper gevraagde omgevingsvergunning niet verleent, het bestemmingsplan niet wijzigt of herzielt of bij de te doorlopen procedures vertraging ontstaat door publiekrechtelijke

- voorschriften of regelingen, ook als daardoor de door de koper beoogde plannen niet gerealiseerd kunnen worden.
- d. Koper is verplicht het bouwproject volgens het „Politiekeurmerk Veilig Wonen” uit te voeren.
 - e. Koper is ervoor verantwoordelijk dat de op de onroerende zaak gerealiseerde opstallen vanaf het moment van de oplevering vanaf openbaar terrein of openbare wegen voor alle verkeersdeelnemers bereikbaar is/zijn.
 - f. Indien koper de verplichting onder e. van dit artikel niet uiterlijk één week voorafgaand aan de eerste oplevering uitvoert, is de gemeente bevoegd om de ontbrekende werkzaamheden alsnog uit te (doen) voeren. De kosten die daarbij door de gemeente worden gemaakt, komen voor rekening van koper en zullen op eerste verzoek van de gemeente binnen één week door koper aan de gemeente worden voldaan.
 - g. Koper is gehouden tot vergoeding en/of herstel van schade, welke aan eigendommen van de gemeente en/of derden wordt toegebracht als gevolg van de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden en de overige in de koopovereenkomst vermelde werken en werkzaamheden tot het moment dat de (laatste) opstal(len) op de onroerende zaak is/zijn opgeleverd. Koper dient te zorgen voor een verzekering ter zake.

Artikel 3.6 Aanleg parkeerplaats(en)

- a. Koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de te stichten bebouwing, voor zijn rekening op de onroerende zaak een in verhouding met de bebouwing en het gebruik daarvan, voldoende aantal van de openbare weg af met auto's toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden. In de koopovereenkomst kan het aantal te realiseren parkeerplaatsen nader worden bepaald. Ingeval van de verkoop van een individuele bouwkveld dient tenminste één parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.
- b. Koper verbindt zich de op zijn onroerende zaak aangelegde parkeerplaats(en) niet te verwijderen noch de parkeerplaats(en) zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders anders dan als parkeerplaats te zullen gebruiken.
- c. Bij niet-nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in de leden a en b van dit artikel is koper na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100,00 voor elke dag dat koper in gebreke is.

Algemeen

Artikel 3.7 Hemelwater

Uit het oogpunt van “duurzaam omgaan met hemelwater” moet voor het afstromend hemelwater van de bebouwing en terreinverharding in principe een infiltratievoorziening op eigen terrein worden gerealiseerd. Indien dit niet mogelijk is moet er worden geloosd op een in- of langs de openbare weg aanwezige (infiltratie)voorziening door middel van een bovengrondse afvoer (gootje) of op open water. Aansluiting op de riolering kan alleen indien eerder genoemde opties niet mogelijk zijn. Koper verbindt zich tegenover de gemeente:

1. voor zijn rekening leidingen voor de afvoer van fecaliën en huishoudelijk afvalwater aan te leggen, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen en deze onder de gebruikelijke voorwaarden op de aansluitput van de vuilwaterstelsel aan te sluiten en aangesloten te houden;
2. de hierboven bedoelde voorziening ten behoeve van hemelwaterafvoer op eigen terrein en voor eigen rekening aan te brengen, in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen;
3. zich te onthouden van het afvoeren van hemelwater naar het vuilwaterstelsel;
4. voor de aansluiting van het vuilwater en het infiltreren van hemelwater van het verkochte dient ten tijde van de aanvraag van een omgevingsvergunning een afgerond afwateringsplan ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd te worden;
5. Materialen die in contact komen met regenwater, zoals goten, regenpijpen, gevelbekleding, etc. mogen niet uitloogbaar zijn. Hiervoor dienen alternatieve materialen te worden gekozen, zoals kunststof en gecoat staal.

Artikel 3.8 Watergang

Dit artikel geldt alleen als en voor zover de onroerende zaak grenst aan een watergang.

1. De eventueel aan het verkochte grenzende watergang(en) zal (zullen) door en voor rekening van de gemeente op een door het College te bepalen wijze van een beschoeiing worden voorzien.
2. De koper is gehouden op zijn kosten zijn gedeelte van de beschoeiing langs een aangrenzende watergang in redelijke staat van onderhoud te houden, respectievelijk te vernieuwen.
3. De op de onroerende zaak aangebrachte bouwwerken, begroeiing en infrastructuur dienen zo ver van de aangrenzende watergang verwijderd te blijven, dat beschadiging aan de beschoeiing met eventuele verankering wordt voorkomen.

4. De eventueel door de koper of zijn rechtsopvolgers veroorzaakte verontreiniging en / of verontdieping van de waterbodem in het aangrenzende water zal door de gemeente voor rekening van de koper of zijn rechtsopvolgers worden weggebaggerd.
5. De leden 1 tot en met 4 zijn niet van toepassing als de watergang in eigendom, beheer en onderhoud is bij het waterschap. In dat geval is de keur (gebods- en verbodsbepalingen voor het water en de taluds casu quo oevers) op deze waterstaatswerken van het waterschap van toepassing.

Artikel 3.9 Erfdienstbaarheden over en weer

Ten behoeve en ten laste van de onroerende zaak en ten laste en ten behoeve van de daarnaast te stichten/gelegen onroerende zaken, worden -voor zover nodig- gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen (na voltooiing van de opstallen) zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen, overbouwingen en het toepassen en in stand houden van kleuren.

Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 3.10 Drainage

- a. Ter voorkoming van wateroverlast zijn in de onroerende zaak drainageleidingen aangebracht overeenkomstig een bij de gemeente opvraagbaar drainageplan. Voor zover desondanks nog sprake is van wateroverlast, zijn de kosten van opheffing daarvan voor de koper, evenals de eventueel daardoor ontstane schade.
- b. Koper is gehouden de aangelegde drainage te dulden en ervoor zorg te dragen dat deze niet beschadigd wordt door graafwerkzaamheden, het slaan van palen, ingroeien van wortels van bomen of anderszins.
- c. De bepalingen in de leden a en b van dit artikel zullen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW bij notariële akte op de onroerende zaak gevestigd worden en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.

Artikel 3.11 Afvalwater

De gemeente draagt zorg voor de aanleg van een vuilwaterrioleringsstelsel in het openbaar gebied met een aansluitmogelijkheid voor afvalwater ten behoeve van het op het bouwterrein te realiseren bouwplan.

- a. De plaats van de aansluiting wordt door de gemeente bepaald.
- b. Bij woningbouw wordt door de gemeente de aansluiting op de riolering aangelegd vanaf het hoofdriool tot aan de grens van de verkochte incl. afscheidingsput.
- c. Het in de leden a en b gestelde, geldt alleen in nieuwe uitleggebieden. In alle andere situaties zijn de kosten voor de rioolaansluiting voor de koper.
- d. Ten aanzien van de verkoop van bedrijfsterreinen geldt dat alle kosten van aansluiting voor rekening zijn van de koper, waarbij deze zich verplicht de aansluiting(en) op eigen terrein te voorzien van inspectieputten. De gemeente wijst op de uitleggers aan waar ter plaatse van de erfgrans de afvoeren moeten worden aangesloten.

Artikel 3.12 Erfdienstbaarheden, opstalrechten, gebruiksrechten en/of kwalitatieve verplichting in verband met kabels en leidingen

- a. Koper zal zijn medewerking verlenen aan het vestigen van erfdienstbaarheden, opstalrechten, gebruiksrechten en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van de gemeente of daartoe door de gemeente aangewezen derden (nutsbedrijven). Koper zal toestaan dat de gemeente en/of andere daartoe bevoegde instanties eventuele door hen gestichte bouwwerken, aangelegde kabels of leidingen, kunnen inspecteren, onderhouden en vervangen. Koper zal hiertoe de gemeente en/of andere bevoegde instanties daartoe de toegang tot de onroerende zaak verschaffen. Voor de vestiging of verlening van voormelde rechten en verplichtingen is door de gemeente en/of de andere bevoegde instanties aan koper geen vergoeding verschuldigd. Indien voormelde rechten worden gevestigd en/of verplichtingen worden opgelegd bij de notariële akte komen de daaraan verbonden kosten voor rekening van koper.
- b. Het is koper verboden om op of in de grond, waarin de nutsvoorzieningen zijn gelegen, bouwwerken te plaatsen, gesloten wegdek aan te brengen, om grondingen te verrichten, bomen of diep wortelende struiken te planten of andere handelingen te verrichten die gebruik, onderhoud en vernieuwing van de nutsvoorzieningen zouden kunnen belemmeren of schaden.

- c. De kosten van bouw, aanleg, onderhoud en vernieuwing van de nutsvoorzieningen, evenals de kosten die nodig zijn om de grond en de opstallen van de met deze voorzieningen bezwaarde eigenaar weer in de oude staat terug te brengen, zijn voor rekening van de eigenaar van de nutsvoorzieningen.
- d. De bepalingen in de leden a en b van dit artikel zullen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW bij notariële akte op de onroerende zaak gevestigd worden en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.

Woningen

Artikel 3.13 A.B.C.-bepaling

De gemeente staat toe dat bij projectmatige ontwikkeling koper zijn recht op overdracht van de onroerende zaak overdraagt aan de kopers van de woningen op de door hem te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarde dat:

- a. in de tussen koper en diens kopers (zijnde de eindgebruikers) te sluiten overeenkomsten de artikelen aangegeven in de koopovereenkomst integraal worden opgenomen c.q. ten behoeve van de gemeente worden bedongen en aan de betreffende kopers worden opgelegd en voor en namens de gemeente worden aangenomen;
- b. koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht;

Artikel 3.14 Aanleg/kosten inritten

- a. De kosten van het aanleggen van een eventueel benodigde inrit tot een breedte van vier meter voor een woning zijn in de koopsom begrepen. De aanlegkosten van een tweede inrit komen voor rekening van koper.
- b. Alle te maken inritten worden door of in opdracht van de gemeente aangelegd.

Artikel 3.15 Achterpaden

Koper verleent medewerking om bij het passeren van de notariële akte alle noodzakelijke rechten te vestigen om het gebruik van achterpaden voor de toegang tot de achterzijde van de woningen overeenkomstig een bij de koopovereenkomst gevoegde tekening te waarborgen

Artikel 3.16 Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop

1. De koper verplicht zich de op de onroerende zaak te bouwen woning uitsluitend te gebruiken om die zelf met zijn eventuele gezinsleden daadwerkelijk te bewonen.
2. Het is koper verboden de grond en / of de woning geheel of gedeeltelijk aan derden in eigendom of economische eigendom over te dragen, in erfpacht of opstal uit te geven, noch anderszins met beperkte genotsrechten te bezwaren. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.
3. Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
 - a. executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW;
 - b. verkoop op grond van machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - c. schriftelijke ontheffing door het College. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden verbonden worden.
4. Het bepaalde in dit artikel vervalt, nadat de koper de desbetreffende woning gedurende twee (2) achtereenvolgende jaren daadwerkelijk heeft bewoond. Hierbij geldt de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het betreffende adres in het bevolkingsregister staat ingeschreven.

Artikel 3.17 Ontbindende voorwaarde van financiering

1. De koopovereenkomst kan door de koper worden ontbonden indien koper uiterlijk een maand na de verkrijging van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de financiering van het verkochte en de daarop te realiseren bebouwing, niet één of meer geldleningen al dan niet met Nationale Hypotheek Garantie of het aanbod daartoe heeft verkregen. Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering te verkrijgen. Indien deze voorwaarde wordt vervuld heeft de koper het recht om op grond daarvan de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen onder overlegging van tenminste twee schriftelijke afwijzingen. De mededeling dat hij deze ontbinding inroept dient uiterlijk op de tweede werkdag na de betreffende datum door de gemeente te zijn ontvangen. Alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd.

2. Alle kosten voor ontbinding van de overeenkomst, komen voor rekening van koper. De door de koper betaalde optiegelden vervallen aan de gemeente.

Bedrijven

Artikel 3.18 Verbod tot verkoop van goederen, waren of diensten aan de consument

- a. Het is de koper verboden, met anders dan in rechtstreeks verband met het vigerende bestemmingsplan, de onroerende zaak en/of de daarop staande of te stichten bebouwing te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij levering van goederen, waren of diensten direct aan de consument plaatsvindt, met uitzondering van de detailhandel in zogenaamde ABC goederen (auto, boot en / of caravan)..
- b. Bij overtreding van het onder lid a van dit artikel bedoelde verbod zal de koper een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 5.000,00 voor elke week, waarin bedoelde levering aan de consument plaatsvindt of op enigerlei wijze geconstateerd wordt, dit nadat de koper ter zake van de overtreding door Burgemeester en Wethouders bij aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld en hem een redelijke termijn is geboden om publiekelijk bekend te maken, dat géén verkoop meer aan de consument zal plaatsvinden.

Groenstroken

Artikel 3.19 Staat van levering, Milieubepaling

- a. De onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van het moment van eigendomsoverdracht.
- b. Behoudens andersluidende bepalingen in de koopovereenkomst, wordt de milieu hygiënische staat van de bodem vastgesteld door middel van een historisch onderzoek. Uit dit onderzoek blijkt dat de gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de onroerende zaak voor zover dat aan haar bekend is, geen reden heeft om aan te nemen dat zich voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke stoffen in de onroerende zaak bevinden, die naar ten tijde van de verkoop geldende maatstaven in de weg staan aan het beoogde gebruik van de onroerende zaak.

Artikel 3.20 Bouwverbod

- a. Koper verbindt zich tegenover de gemeente de gekochte onroerende zaak niet anders te gebruiken dan als tuin.
- b. De koper verbindt zich voorts tegenover de gemeente zich te onthouden van het oprichten van opstallen en/of het plaatsen van bebouwing op de gekochte onroerende zaak.
- c. Partijen komen overeen dat de bepalingen van dit artikel als kwalitatieve verplichting zullen worden gevestigd en zullen rusten op de onroerende zaak, een en ander op de wijze zoals omschreven in artikel 3.23 van deze algemene voorwaarden.

Restbepalingen

Artikel 3.21 Kettingbeding

- a. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde) artikelen bij de overdracht van (een gedeelte van) de onroerende zaak, evenals bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte op te nemen ten behoeve van de gemeente, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete waarvan de hoogte in de koopovereenkomst is opgenomen. De gemeente behoudt de bevoegdheid om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als onder lid a van dit artikel bepaald, verbindt 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 in lid a van dit artikel bedoelde artikelen, als de in lid a van dit artikel en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 3.22 Kwalitatieve verplichting (6:252 BW)

De in de koopovereenkomst daartoe aangewezen artikelen, inhoudende (een) verplichting(en) voor koper om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak, zal/zullen overgaan op degene(n) die de onroerende zaak 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 de onroerende zaak zullen verkrijgen. De notaris zal voormelde verplichting(en) opnemen in de notariële akte en deze akte laten inschrijven in de openbare registers van het Kadaster.

- EINDE -