

Algemene voorwaarden voor de verkoop van grond door de gemeente Ermelo

De raad van de gemeente Ermelo;

gelezen het voorstel van het college van 3 maart 2016, nr. e160008554;

b e s l u i t :

de gewijzigde versie van de 'Algemene voorwaarden voor de verkoop van grond door de gemeente Ermelo' (e160000305) vast te stellen en toe te passen.

Definities

In deze Algemene voorwaarden worden de volgende definities gehanteerd:

Aflevering:

De datum waarop de Grond feitelijk in bezit wordt gesteld aan de Koper, gelijktijdig of voorafgaand aan de Levering.

Akte van levering:

De notariële akte waarbij het Verkochte door de Gemeente aan Koper wordt geleverd en in Eigendom door Koper wordt aanvaard.

Algemene Voorwaarden:

Deze algemene verkoopwaarden voor de Levering in Eigendom van Grond van de Gemeente Ermelo 2016.

Bouwrijpe grond:

Onder Bouwrijpe grond wordt verstaan, een perceel Grond, ten aanzien waarvan:

1. Bestaande kabels en leidingen, daar waar nodig, zijn verlegd c.q. verwijderd;
2.
 - a. Bestaande Opstallen inclusief funderingen zijn gesloopt tot één meter onder het oorspronkelijke maaiveld. Onder sloop wordt verstaan: het - behoudens te handhaven gedeelten - verwijderen van alle aanwezige beplanting, bebouwing en andere obstakels en grof puin binnen het in Eigendom te leveren terrein tot maximaal één meter onder maaiveld.
 - b. Ter plaatse van de nieuw aan te leggen funderingen zijn de aanwezige funderingen/ palen en andere obstakels zo mogelijk verwijderd. Indien tot gedeeltelijke verwijdering is besloten, gebeurt dit na overleg met de Koper.
 - c. Als na aanvaarding van de Grond door de Koper zich ter plaatse van de te graven bouwputten alsnog funderingsresten c.q. obstakels bevinden die de bouwwerkzaamheden belemmeren, zullen deze door de Gemeente zo spoedig mogelijk worden verwijderd, mits onmiddellijke in kennisstelling aan de Gemeente heeft plaatsgevonden.
 - d. Indien verwijdering van deze funderingsresten c.q. obstakels hogere kosten met zich meebrengt dan het treffen van speciale bouwkundige voorzieningen, behoudt de Gemeente zich het recht van keuze voor;
3. De bodem is milieutechnisch geschikt voor het beoogde gebruik;
4. Het Verkochte is ten minste aan één zijde ontsloten voor bouwverkeer;

Bruikbare omgevingsvergunning:

een omgevingsvergunning waartegen binnen de voorgeschreven wettelijke termijn geen bezwaarschrift respectievelijk beroepschrift is ingediend, of, in geval een bezwaar- of beroepschrift is ingediend, niet tevens een schorsingsverzoek is ingediend dan wel een ingediend schorsingsverzoek is ingetrokken dan wel afgewezen.

College van Burgemeester en Wethouders:

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Ermelo.

Eigendom:

Het recht als bedoeld in artikel 5:1 van het Burgerlijk Wetboek, het onverdeeld aandeel daarin mede begrepen.

Eigendomsoverdracht:

De overdracht van de Grond in Eigendom als bedoeld in artikel 5.1 Burgerlijk Wetboek.

Gemeente:

De gemeente Ermelo;

Grond:

Een perceel Grond dat door de Gemeente aan een derde wordt verkocht.

Koopsom:

De prijs waarvoor het Verkochte door de Gemeente aan Koper wordt verkocht.

Koper: degene met wie de Gemeente een (koop)overeenkomst met betrekking tot de Levering van Grond heeft gesloten.

Levering:

De voor de overdracht van de Eigendom vereiste Levering middels Akte van levering, één en ander zoals bedoeld in artikel 3:89 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Leveringsdatum:

De datum waarop de Akte van levering zal worden gepasseerd.

Notaris:

De Notaris, te wiens overstaan de Akte van levering zal worden gepasseerd.

Opstallen:

De boven, op en in de Grond aanwezige gebouwen en werken.

Overeenkomst:

De obligatoire Overeenkomst(en), die aan de Levering ten grondslag ligt of liggen.

Reststrook

Een perceel Grond, niet zijnde Bouwrijpe grond.

Tekening:

De bij de Overeenkomst behorende en aan de Akte van levering te hechten transactietekening waarop de transactie is weergegeven.

AFDELING I ALGEMENE BEPALINGEN**Artikel 1 Reikwijdte**

Deze Algemene voorwaarden zijn van toepassing op de verkoop van Grond door de Gemeente aan een derde en ziet zowel op de verkoop van Bouwrijpe grond als Reststroken.

Artikel 2 Aanbod en acceptatie

1. De aanbieding om de Grond te mogen aankopen kent een geldigheidsduur zoals vermeld in de aanbiedingsbrief van de Gemeente.
2. Indien het aanbod niet is aanvaard binnen de in de brief vermelde termijn, dan vervalt het aanbod van rechtswege en is de Gemeente vrij de Grond aan een andere gegadigde aan te bieden.

Artikel 3 Waarborgsom/bankgarantie

1. Wanneer in de koopovereenkomst niet anders wordt bepaald, dient de koper uiterlijk een week voor de koopovereenkomst door hem is ondertekend, tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen ten behoeve van de Gemeente een waarborgsom te voldoen ter grootte van 10% van de Koopsom; deze zal worden betaald op de kwaliteitsrekening van de Notaris. De koper kan bij de retournering van de door hem ondertekende koopovereenkomst schriftelijk te kennen geven, dat hij geen waarborgsom zal betalen, maar in plaats daarvan ten behoeve van de Gemeente binnen tien dagen een bankgarantie zal overleggen ter hoogte van hetzelfde bedrag als de waarborgsom. Ten aanzien van de bankgarantie zal de koper in ieder geval in acht nemen hetgeen daaromtrent in het derde lid van dit artikel is bepaald.
2. De door de koper betaalde waarborgsom wordt verrekend met de koopprijs, tenzij de waarborgsom (mede) strekt tot zekerheid van de nakoming van verplichtingen anders dan de afname van de Grond. In dat geval zal de waarborgsom worden geretourneerd indien en voor zover koper heeft voldaan aan al zijn verplichtingen uit de Overeenkomst. Over de waarborgsom wordt door de Gemeente geen rente vergoed.
3. Een door de koper over te leggen bankgarantie dient te worden afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling en zal worden gedeponneerd bij de Notaris. De bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en zal haar geldigheid behouden tot tenminste drie maanden na de datum waarop ingevolge de koopovereenkomst de notariële overdracht van de Grond dient plaats te vinden c.q. tot een nader door de Gemeente aan te geven tijdstip. Verder dient de bankgarantie

in ieder geval de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de in dit artikellid bedoelde Notaris, diens plaatsvervanger of diens opvolger, het bedrag van de garantie aan de Gemeente Ermelo zal uitkeren.

4. Indien de koper de waarborgsom niet of niet tijdig aan de Gemeente heeft voldaan dan wel de bankgarantie niet of niet tijdig heeft overgelegd, kan de Gemeente de koopovereenkomst eenzijdig ontbinden.
5. De waarborgsom c.q. het bedrag van de bankgarantie vervalt aan de Gemeente, als de koper na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld door de Gemeente, niet bereid is tot ondertekening van de Akte van levering als bedoeld in het volgende artikel en/of tot betaling van de Koopsom en/of nalatig is in de nakoming van enige andere verplichting voortvloeiende uit de Overeenkomst.

Artikel 4 Akte van levering

1. De Akte van levering zal worden opgesteld door en worden verleden ten overstaan van een door koper aan te wijzen Notaris.
2. De ondertekening van de Akte van levering door of namens partijen en de Notaris zal plaatsvinden uiterlijk een maand nadat de koopovereenkomst door de Gemeente is ondertekend, tenzij de Gemeente een andere termijn heeft bepaald c.q. goedgekeurd waarbinnen de Akte van levering dient te zijn verleden.

Artikel 5 Betaling Koopsom

1. De koper is de Koopsom aan de Gemeente verschuldigd uiterlijk een maand nadat de koopovereenkomst door de Gemeente is ondertekend dan wel op het tijdstip, dat door de Gemeente in de koopovereenkomst wordt bepaald, zulks behoudens het bepaalde in het tweede lid van dit artikel. De betaling van de Koopsom kan in geen geval later plaatsvinden dan bij de ondertekening door de koper van de Akte van levering. De koper zal de Koopsom, alsmede alle andere met de transactie verband houdende kosten betalen aan de Notaris. Daarbij zal hij er voor zorg dragen, dat het verschuldigde bedrag uiterlijk op de dag van ondertekening van de Akte van levering is bijgeschreven op de kwaliteitsrekening van de Notaris en wel per valuta van die dag. De Notaris zal de Koopsom aan de Gemeente doorbetalen de eerste werkdag volgende op de dag waarop de Akte van levering is ondertekend. Indien er door de Notaris voor die overboeking kosten in rekening worden gebracht komen deze voor rekening van de koper.
2. Indien de Koopsom door de koper later aan de Gemeente wordt betaald dan het tijdstip waarop de koper deze aan de Gemeente verschuldigd wordt, dan dient de koper aan de Gemeente een rentevergoeding te voldoen. De rentevergoeding zal worden berekend over de Koopsom en wel op basis van de wettelijke interest. Het tijdvak waarover de rente wordt berekend gaat in op de dag van het verschuldigd worden van de Koopsom en eindigt op de dag van de betaling van de Koopsom. De rentevergoeding dient door de koper tegelijk met de Koopsom aan de Gemeente te worden voldaan.

Artikel 6 Staat van de Grond

1. Bouwrijpe grond wordt afgeleverd in de staat waarin het zich bevindt op de dag van ondertekening van de Akte van levering. Indien de Grond door de koper in gebruik wordt genomen voordat de Akte van levering is verleden dan vindt de Aflevering plaats in de staat, waarin de Grond zich bevindt op de dag van ingebruikneming. De verkoper biedt de koper de mogelijkheid om het verkochte voor ondertekening te schouwen waarbij het verkochte tevens wordt aangewezen.
2. Reststroken worden afgeleverd in de staat waarin het zich bevindt op de dag van ondertekening van de koopovereenkomst.
3. Bij verkoop van Bouwrijpe grond heeft de Gemeente de verplichting om Bouwrijpe grond te leveren. De Gemeente voert de noodzakelijke handelingen uit voor Levering van de Bouwrijpe grond.
4. De Grond wordt vrij van hypotheek en van beslagen overgedragen of inschrijvingen daarvan en vrij van huur, pacht of gebruik in welke vorm dan ook. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdiensbaarheden, waaronder erfdiensbaarheden ontstaan door verjaring, buurwegen, mandeligheden, vruchtgebruik en dergelijke, alsmede bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkens en/of voortvloeiend uit de laatste akte van Eigendomsoverdracht.
5. De Gemeente staat er voor in dat zij bevoegd is het Eigendom van de Grond over te dragen.

Artikel 7 Bodemonderzoek bij Bouwrijpe grond

1. Er is of wordt door de Gemeente in de Bouwrijpe grond een bodemonderzoek verricht op basis van de daaromtrent in de Bouwverordening van de Gemeente Ermelo gestelde of te stellen eisen, zonodig gevolgd door de noodzakelijk blijkende vervolgonderzoeken. De bedoeling van dat onderzoek is vast te stellen, dat ervan uit een oogpunt van milieuhygiëne en/of volksgezondheid

- geen belemmeringen bestaan om de Grond te gebruiken ten behoeve van het geschikte gebruik waarvoor dat door de Gemeente wordt verkocht.
2. De conclusies van het betreffende bodemonderzoek worden in de koopovereenkomst vermeld of daaraan gehecht; als de conclusies nog niet bekend zijn op het moment, dat de koopovereenkomst wordt opgesteld dan zullen deze door de Gemeente in ieder geval voor de ondertekening van de akte van lening door partijen en Notaris schriftelijk aan de koper ter kennis worden gebracht.
 3. Indien en voor zover uit het bodemonderzoek en eventueel noodzakelijke vervolgonderzoeken blijkt, dat de Grond zodanig is verontreinigd dat om bodemsanering noodzakelijk is voor dat de Grond in gebruik kan worden genomen voor het doel ten behoeve waarvan dat door de Gemeente wordt verkocht, hebben zowel de Gemeente als de koper het recht om de koopovereenkomst eenzijdig ontbonden te verklaren, zulks met inachtneming van hetgeen hierna volgt. De mededeling dat gebruikt wordt gemaakt van de bevoegdheid tot het invoeren van eenzijdige ontbinding van de koopovereenkomst dient bij aangetekend schrijven aan de wederpartij te worden gedaan en wel binnen een maand nadat het onderzoeksresultaat aan haar bekend is gemaakt.
 4. Indien ondanks het verrichte bodemonderzoek, tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het op de Grond te realiseren bouwplan tot het moment van het passeren van de Akte van levering zou blijken van de aanwezigheid van een of meer voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaarlijke stoffen, die van zodanige aard zijn, dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder tot sanering over te gaan aan zijn bouwplicht voldoet, heeft de koper het recht de koopovereenkomst eenzijdig te ontbinden en de Grond ter vrije beschikking van de Gemeente te stellen. De terbeschikkingstelling aan de Gemeente geschiedt alsdan, voor zover redelijkerwijs mogelijk, in de toestand waarin de Grond zich bevond bij het aangaan van de Overeenkomst. In dat geval dient de koper de mededeling dat gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheid tot het invoeren van eenzijdige ontbinding van de koopovereenkomst, bij aangetekend schrijven aan de Gemeente te doen binnen drie werkdagen nadat het onderzoeksresultaat aan hem ter kennis is gebracht.
 5. Onder voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de Grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
 6. Indien en voor zover de kosten verbonden aan het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bodemonderzoek niet in de grondprijs zijn begrepen, kan de Gemeente in de koopovereenkomst bepalen dat deze geheel of gedeeltelijk aan de koper worden doorberekend.
 7. Dit artikel is niet van toepassing op de verkoop van Reststroken.

Artikel 8 Aflevering

Tenzij in de koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen kan de koper de Grond in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de Akte van levering door partijen en de Notaris is ondertekend. Onder Aflevering wordt niet verstaan het verrichten van landmeetkundige werkzaamheden of van onderzoek om de draagkracht en de gesteldheid van de bodem te bepalen.

Artikel 9 Kosten en belastingen

Alle kosten en belastingen met betrekking tot de overdracht, waaronder begrepen de kosten van de Akte van levering, het kadastrale recht, alsmede de eventueel verschuldigde omzet en/of overdrachtsbelasting zijn voor rekening van de koper.

Artikel 10 Overgang van het risico en van de baten en lasten

1. De Grond komt voor risico van de koper vanaf de dag waarop de Akte van levering wordt verleden of zoveel eerder als de Grond feitelijk door de koper in gebruik wordt genomen.
2. Alle lasten, rechten en belastingen, welke van de Grond worden geheven, komen voor rekening van de koper:
 - a. met ingang van 1 januari van het jaar dat volgt op het jaar waarin de Akte van levering wordt verleden;
 - b. of wanneer de Grond vervroegd door de koper in gebruik wordt genomen;
 - c. met ingang van 1 januari van het jaar dat volgt op het jaar waarin de Grond vervroegd in gebruik wordt genomen.
3. Partijen kunnen in afwijking van het bepaalde in lid 2 overeenkomen dat de lasten, rechten en belastingen welke van de Grond worden geheven, voor het lopende jaar zullen worden verrekend bij het passeren van de Akte van levering.

Artikel 11 Terreingrenzen, inmeting, verrekening onder en overmaat

1. In afwachting van de kadastrale opmeting worden de grenzen van de Grond door of vanwege de Gemeente uitgezet, met welke uitzetting de koper genoegen neemt op de dag van Levering.
2. De verkoop van de Grond vindt plaats tegen een kavelprijs. Indien de oppervlakte van de Grond na de kadastrale opmeting groter dan wel kleiner blijkt te zijn dan in de Akte van levering staat

aangegeven dan zal deze over- of ondermaat niet worden verrekend en kan partijen evenmin aanleiding geven tot enigerlei actie jegens de wederpartij.

Artikel 12 Bouwverplichting/Gebruiksverplichting Bouwrijpe grond

1. De koper is verplicht op de Bouwrijpe grond een bouwplan te realiseren, dat in overeenstemming is met het doel waarvoor dat door de Gemeente aan hem wordt verkocht en in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan en de aan koper verleende (omgevings)vergunning(en).
2. Koper draagt er zorg voor, dat hij binnen twee maanden nadat de Grond aan hem in Eigendom is overgedragen de ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning bij de Gemeente heeft ingediend. De Gemeente kan in de koopovereenkomst een andere termijn bepalen waarbinnen de koper de ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning moet hebben ingediend.
3. Koper zal de door hem op de Bouwrijpe grond te stichten bebouwing in aanbouw nemen of laten nemen binnen twee maanden nadat hem de daarvoor benodigde omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden en de bebouwing in een continu bouwproces voltooiën en/of laten voltooiën binnen een jaar nadat hem de betreffende omgevingsvergunning is verleend of zoveel eerder dan wel later als eventueel in de Overeenkomst nader tussen partijen wordt geregeld.
4. In bijzondere omstandigheden kan de koper op zijn verzoek uitstel worden verleend van de op grond van het bepaalde in de leden 2 en 3 van dit artikel op hem rustende verplichtingen, zulks voor een door de Gemeente te bepalen termijn en mits dat uitstel naar het oordeel van de Gemeente geen afbreuk doet aan de belangen van de Gemeente en/of een of meer derden.
5. Zolang koper niet volledig heeft voldaan aan de verplichtingen, die hij op grond van het bepaalde in dit artikel tegenover de Gemeente heeft, is het hem niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente de Bouwrijpe grond en/of de daarop in aanbouw zijnde Opstallen te verkopen, met beperkte gebruiksrechten te bezwaren, te verhuren of onder enig andere titel in gebruik af te staan. De Gemeente kan aan haar goedkeuring een of meer voorwaarden verbinden, waarvan de strekking is, dat:
 - a. de koper in ieder geval geen winst mag behalen uit de transactie waarvoor hij de goedkeuring verkrijgt;
 - b. wordt aangegeven aan welke categorie gegadigden het object dient te worden verkocht met daarbij eventueel een voorrangsvolgorde;
 - c. de opvolgende verkrijger zich tegenover de Gemeente dient te verbinden tot nakoming van alle verplichtingen, die zijn rechtsvoorganger op grond van de koopovereenkomst en deze verkoopvoorwaarden tegenover de Gemeente heeft.

Artikel 13 Vordering tot teruglevering

1. Indien en zolang de koper behoudens de goedkeuring ingevolge lid 6 van het vorige artikel niet of niet volledig heeft voldaan aan:
 - a. zijn verplichting tot het tijdig indienen van de ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor de door hem op de Grond te stichten bebouwing, en/of;
 - b. zijn verplichting tot het in aanbouw (laten) nemen van die bebouwing binnen de daarvoor gestelde termijn en het in een continu bouwproces (laten) realiseren van die bebouwing, kan de Gemeente van koper, zolang die bebouwing niet voor ten minste de helft is gerealiseerd In plaats van een boete als omschreven in artikel 21 van deze Algemene voorwaarden de teruglevering vorderen van het aan de koper verkochte perceel bouwterrein. De Gemeente maakt van haar in dit lid omschreven bevoegdheid pas gebruik als de koper na schriftelijk door de Gemeente in gebreke te zijn gesteld ook na het verstrijken van de daarin aangegeven termijn niet dan wel niet volledig aan de betreffende verplichting(en) heeft voldaan.
2. Als de Gemeente van de in het vorige lid omschreven bevoegdheid gebruik maakt, is de koper verplicht de Bouwrijpe grond in dezelfde juridische en feitelijke toestand aan de Gemeente terug te leveren als waarin hij dat van de Gemeente heeft aanvaard en tegen 60% van de Koopsom als waarvoor koper de Grond van de Gemeente heeft gekocht; alle aan de teruglevering verbonden kosten, zoals overdrachtskosten, belastingen en (kadastrale) rechten komen volledig ten laste van de oorspronkelijke koper en de Gemeente vergoedt geen rente over de Koopsom. De teruglevering zal dienen te geschieden binnen een maand na dagtekening van de aangetekende brief, waarbij de Gemeente de teruglevering vordert.

Artikel 14 Eénzijdige ontbinding koopovereenkomst door Gemeente

1. De Gemeente is bevoegd de koopovereenkomst eenzijdig te ontbinden indien de koper voor de ondertekening van de Akte van levering:
 - a. failliet is verklaard;
 - b. surséance van betaling heeft verkregen of wordt toegelaten in de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen;

- c. onder curatele wordt gesteld dan wel in verband met zijn geestesgesteldheid zijn verplichtingen uit hoofde van de betreffende Overeenkomst niet kan nakomen;
 - d. komt te overlijden;
 - e. in het geval de koper rechtspersoon is, deze rechtspersoon wordt ontbonden.
2. Wanneer de Gemeente gebruik maakt van haar in het eerste lid omschreven bevoegdheid, is de koper in ieder geval aan de Gemeente verschuldigd een bedrag aan administratiekosten ter grootte van € 1000,00, alsmede de rente, die de koper inmiddels aan de Gemeente verschuldigd mocht zijn. De koper machtigt de Gemeente onherroepelijk om het aldus verschuldigde totaalbedrag te verrekenen met de door de Gemeente terug te betalen waarborgsom of de verstrekte bankgarantie tot dat bedrag aan te spreken.

Artikel 15 Financieringsbepaling

1. De koper is gerechtigd deze Overeenkomst eenzijdig te ontbinden als hij binnen zes weken na ondertekening van de koopovereenkomst c.q. een nader met de Gemeente overeen te komen termijn geen hypothecaire geldlening (al dan niet met gemeentegarantie) heeft kunnen verkrijgen ten behoeve van de financiering van de Grond en de daarop te stichten bebouwing, althans niet onder de voorwaarden, zoals die gebruikelijk zijn bij de volgens de Wet Financieel Toezicht ingeschreven geldverstreckende instellingen. Koper verbindt zich tegenover de Gemeente de benodigde hypothecaire geldlening na ondertekening van de koopovereenkomst onverwijld aan te vragen en ter zake desgevraagd de nodige bewijsstukken aan de Gemeente over te leggen.
2. Als koper gebruik wil maken van zijn in het vorige lid omschreven bevoegdheid zal hij dat bij aangetekend schrijven aan de Gemeente berichten en wel uiterlijk binnen drie werkdagen nadat hij de negatieve beslissing op zijn financieringsaanvraag heeft ontvangen dan wel hem is medegedeeld, dat hem de eventueel benodigde gemeentegarantie niet wordt verleend. Wanneer hij tot ontbinding van de koopovereenkomst wil overgaan vanwege de afwijzing van zijn financieringsaanvraag zal hij daarbij een kopie meesturen van de voor hem negatieve beslissing van de desbetreffende geldverstreckende instelling.

Artikel 16 Kwalitatieve verplichtingen met betrekking tot openbare voorzieningen, alsmede met betrekking tot bomen en struiken

1. Koper zal gedogen dat op, in, aan of boven de Gronden de daarop gestichte dan wel te stichten Opstallen straatnaambordjes, huisnummers en daarmee qua aard en omvang redelijkerwijs gelijk te stellen openbare voorzieningen worden aangebracht, gehouden, gecontroleerd, onderhouden en/of vernieuwd.
2. Koper verleent de Gemeente onherroepelijk toestemming om binnen een afstand van twee meter uit de desbetreffende grenslijn van de Grondbomen te planten dan wel binnen een afstand van een halve meter van die lijn heesters en heggen te planten en die bomen/beplanting ter plaatse in stand te houden, te onderhouden en/of te vernieuwen.
3. Koper is gehouden al hetgeen ingevolge het eerste lid van dit artikel is aangebracht te laten bestaan en zal zich onthouden van handelingen waardoor schade ontstaat of kan ontstaan aan de betreffende openbare voorzieningen.
4. Aan het bepaalde in het eerste tot en met het derde lid van dit artikel zullen mede gebonden zijn zij, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Grond dan wel de daarop gestichte dan wel te stichten Opstallen zullen verkrijgen.
5. Het bepaalde in de leden 1 tot en met 4 van dit artikel zal als kwalitatieve verplichting rusten op de Grond en derhalve bij iedere overdracht van de Grond of een gedeelte daarvan van rechtswege overgaan op degene(n), die dat onder algemene of bijzondere titel verkrijgt/verkrijgen.
6. Het bepaalde in de leden 1 tot en met 5 van dit artikel zal als kwalitatieve verplichting worden vastgelegd in de Akte van levering en vervolgens worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 17 Eventuele aanleg parkeerplaats(en) en daartoe te vestigen erfdienstbaarheid

1. Bij de verkoop van de Grond kan de Gemeente in de koopovereenkomst de voorwaarde stellen, dat de koper van het bouwterrein zich tegenover de Gemeente dient te verbinden op de Grond binnen een bepaalde termijn een of meer van de openbare weg af met een auto bereikbare parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden.
2. Als de Gemeente gebruik maakt van de in het vorige lid omschreven mogelijkheid is het bepaalde in het tweede en derde lid van het vorige artikel van overeenkomstige toepassing.
3. Indien de koper c.q. zijn rechtsopvolger en/of degene(n), die een recht tot gebruik heeft/hebben op de Grond en/of de daarop gestichte Opstallen ook na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld een of meer van de in het eerste lid van dit artikel vervatte verplichtingen niet, dan wel niet behoorlijk nakomt, verbindt de ingebreke blijvende partij zich aan de Gemeente per bij de wanprestatie betrokken parkeerplaats een boete te betalen van € 500,00 per dag en/of gedeelte van een dag dat de wanprestatie voortduurt.

Artikel 18 Opstalrecht voor kabels en leidingen

1. In de koopovereenkomst kan worden bepaald dat ten laste van een op de verkooptekening aangegeven gedeelte van de Grond en ten behoeve van de Gemeente en/of een of meer door de Gemeente aan te geven netwerkbedrijven een opstalrecht wordt gevestigd, inhoudende het recht om kabels en leidingen te hebben in, op of boven het betreffende gedeelte van de Grond en die kabels en leidingen in stand te houden, te controleren, te onderhouden of te vernieuwen. Zonder toestemming van de Gemeente dan wel van de desbetreffende begunstigde netwerkbedrijven mogen binnen de op de transactietekening als zodanig aangeduide strook geen bouwwerken worden opgericht, noch gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen of graafwerkzaamheden worden verricht ofwel bomen dan wel struiken worden geplant, die dieper wortelen dan een meter of aan derden toestemming wordt verleend tot het verrichten van een of meer van de genoemde handelingen.
2. Voor de vestiging van dit beperkte gebruiksrecht zijn de begunstigten geen enkele vergoeding verschuldigd met dien verstande, dat eventueel door een begunstigde veroorzaakte schade aan de benadeelde wordt vergoed.

Artikel 19 Hoofdelijkheid

De ten laste van de koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar; indien de Grond door meerdere personen gezamenlijk wordt aangekocht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen die voor de koper tegenover de Gemeente uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 20 Boetebepaling

1. Bij niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit de koopovereenkomst en/of deze verkoopvoorwaarden verbeurt de koper na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de Gemeente per bij de wanprestatie betrokken woning c.q. per ingevolge de koopovereenkomst te stichten ander opstal een onmiddellijk opeisbare boete van € 125,00 voor iedere dag en/of gedeelte van de dag, dat de wanprestatie voortduurt. Is de wanprestatie niet meer ongedaan te maken dan verbeurt de koper een boete van € 25.000,00 per bij de wanprestatie betrokken woning c.q. per ingevolge de koopovereenkomst te stichten ander opstal.
2. Naast het gestelde in het eerste lid van dit artikel behoudt de Gemeente het recht om bij niet, niet tijdige dan wel niet behoorlijke nakoming van enige uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen en/of vergoeding te eisen van de door haar geleden of nog te lijden schade.
3. In de gevallen, dat het artikel waarin een verplichting voor de koper is vervat reeds een boetebepaling bevat, blijft het bepaalde in de beide voorgaande leden van dit artikel buiten toepassing.

Artikel 21 Citeertitel/Verhouding koopovereenkomst Algemene verkoopvoorwaarden

1. Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald als "Algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwterrein door de Gemeente Ermelo" en worden geacht woordelijk deel uit te maken van overeenkomsten van verkoop en koop, waarbij en voor zover deze daarop van toepassing worden verklaard.
2. Waar in een Overeenkomst wordt afgeweken van enige bepaling uit deze Algemene voorwaarden geldt het bepaalde in de Overeenkomst.

Artikel 22 Bevoegdheid burgemeester en wethouders

1. Waarin deze verkoopvoorwaarden enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college, tenzij bij wettelijk voorschrift dan wel in de koopovereenkomst anders wordt bepaald.
2. Het college is bovendien bevoegd in de Overeenkomst waarvan deze verkoopvoorwaarden geheel dan wel gedeeltelijk deel uit maken voorwaarden en bepalingen op te nemen, die gelet op de aard en de omvang van de transactie van specifiek belang of van uitvoerende aard zijn.

Artikel 23 Beslechting geschillen

Alle geschillen, die met betrekking tot de koopovereenkomst mochten ontstaan van welke aard en omvang ook, zullen worden beslecht door de ter zake wettelijk bevoegde rechter.

AFDELING II BEPALINGEN VAN TOEPASSING BIJ DE VERKOOP VAN DE GROND TEN BEHOEVE VAN WONINGBOUW

Artikel 24 Verkoopregulerende bepaling woningbouwpercelen

1. De koper van een perceel de Grond c.q. degene aan wie door de koper met keuring van de Gemeente het recht op Levering van het desbetreffende perceel Grond wordt overgedragen, alsmede hun eventuele rechtsopvolgers onder algemene titel mogen dat perceel bouwterrein, alsmede de daarop te stichten of gestichte woning met aanhorigheden gedurende een periode van vijf

- jaar, welke ingaat op de dag van het ondertekenen van de Akte van levering uitsluitend met schriftelijke goedkeuring van de Gemeente verkopen, bezwaren met beperkte genotsrechten, verhuren of onder enigerlei andere titel in gebruik geven.
2. De goedkeuring als bedoeld in het eerste lid van dit artikel wordt door de Gemeente in ieder geval verleend:
- a. Als er sprake is van een executoriale verkoop door de hypotheekhouder op grond van artikel 3:268 B.W. c.q. van een executoriale verkoop door een andere schuldeiser op grond van artikel 3:276 B.W., c.q. van een verkoop ex artikel 3:174 B.W., zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 25.3.
 - b. In geval van echtscheiding of ontbinding van de samenlevingsovereenkomst van de comparanten zoals in de Overeenkomst gezamenlijk aangeduid als koper.
 - c. In geval van overlijden van één van de comparanten zoals in de Overeenkomst aangeduid als koper en dit tot gevolg heeft dat de verblijvende comparant niet langer in staat is de lasten, verbonden aan de bewoning van de woning, te voldoen, één en ander ter beoordeling van de Gemeente.
 - a. Aan haar goedkeuring ingevolge artikel 24.1 verbindt de Gemeente wanneer het de goedkeuring tot verkoop, c.q. tot het bezwaren met of overdragen van een beperkt genotsrecht betreft, de voorwaarde, dat deze slechts geldt als de (opvolgende) verkrijger van de Eigendom of van het beperkte genotsrecht zich in de ter zake van de transactie te ondertekenen notariële overdrachtsakte tegenover de Gemeente verbindt gedurende het resterende gedeelte van de in het eerste lid van dit artikel genoemde termijn van vijf jaar opnieuw goedkeuring van de Gemeente te vragen voor het verkopen, bezwaren met beperkte genotsrechten, verhuren of onder enigerlei andere titel in gebruik geven van de desbetreffende onroerende zaak, zulks onder verbeurte van de in artikel 24.4 omschreven boete wanneer hij de verplichting niet of niet-volledig nakomt.
 - b. Ten bewijze dat aan de in het vorige lid omschreven verplichting is voldaan, zal koper er voor zorgdragen, dat een kopie van de in het vorig lid bedoelde Akte van levering door de Notaris aan de Gemeente wordt gezonden en wel binnen drie werkdagen nadat die akte is verleden. Als partijen bij verkoop kiezen voor uitsluitend een economische Eigendomsoverdracht dan geldt de goedkeuring als de verkrijger in economische Eigendom zich schriftelijk in vorenstaande zin tegenover de Gemeente verbindt.
 - c. Eerst als de Gemeente het bewijsstuk heeft ontvangen, waaruit blijkt dat de (nieuwe) verkrijger in economische dan wel juridische Eigendom c.q. van het beperkte genotsrecht zich tegenover de Gemeente heeft verbonden tot hetgeen in artikel 24.1 staat omschreven, heeft zijn directe rechtsvoorganger zich rechtsgeldig gekweten van de verplichting als bedoeld in artikel 24.1 en is hij ontslagen van de aansprakelijkheid die hij dienaangaande tegenover de Gemeente heeft.
4. Bij niet of niet volledige nakoming van het bepaalde in het eerste en derde lid van dit artikel verbeurt de koper na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,00, per bij de wanprestatie betrokken woning op welk bedrag de door de Gemeente te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.

AFDELING III - BEPALINGEN VAN TOEPASSING BIJ DE VERKOOP VAN DE GROND, DAT DOOR DE GEMEENTE NIET RECHTSTREEKS WORDT VERKOCHT AAN DE TOEKOMSTIGE EIGENAAR/GEBRUIKER

Artikel 25 A.B.C. akten

1. De Gemeente staat toe en zal via zogenaamde A.B.C. akten meewerken aan de overdracht door de koper van zijn recht op Levering van het gekochte c.q. een gedeelte daarvan aan een of meer nader door de koper aan te wijzen personen, waarbij de koper zich:
 - a. verbindt er voor zorg te zullen dragen dat in de tussen koper en de desbetreffende personen te sluiten koopovereenkomsten, alsmede in de daaruit voortvloeiende akten van levering de artikelen 13, 14 en wanneer op de Grond een of meer woningen worden gebouwd bovendien artikel 24 woordelijk worden opgenomen, alsmede dat de desbetreffende personen zich tegenover de Gemeente verbinden de in die artikelen vervatte verplichtingen na te komen. De koper wordt bij deze gemachtigd tot aanvaarding van die verbintenis namens de Gemeente;
 - b. tegenover de Gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe hij zich jegens de betreffende personen heeft verplicht.

Artikel 26 - Bouwprogramma

1. De Gemeente kan in de koopovereenkomst een of meer bepalingen opnemen omtrent de door de koper op de Bouwrijpe grond te stichten bebouwing, alsmede omtrent de prijs waartegen die bebouwing door de koper te koop of te huur zal worden aangeboden. De koper zal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet van die prijs/prijzen kunnen afwijken.

2. Tenzij de koopovereenkomst anders vermeldt, zal in overeenstemming tussen de Gemeente en de koper een programma van eisen worden vastgesteld met betrekking tot de door koper op de Grond te stichten bebouwing. In dat programma kunnen onder meer worden aangegeven de maximale stichtingskosten/huurprijs, de datum van start bouw, de realisatietermijn, de afmetingen van de bebouwing, het aantal vertrekken, de uiterlijke verschijningsvorm zowel op zichzelf als in relatie tot de stedenbouwkundige opzet van het gebied waarbinnen de bebouwing wordt gesticht, alsmede wat partijen verder ten aanzien van de betreffende bebouwing wensen te regelen. De koper zal bij de realisatie van het betreffende bouwplan gebonden zijn aan hetgeen in het programma van eisen is neergelegd, tenzij de Gemeente vooraf schriftelijk haar goedkeuring heeft gehecht aan de door de koper gewenste afwijking van het programma.

Artikel 27 C.A.R. verzekering/herbouwplicht

1. De koper is verplicht de ingevolge deze Overeenkomst te stichten bebouwing te verzekeren of te doen verzekeren en tot de oplevering verzekerd te houden op een C.A.R. polis en wel bij een in Nederland gevestigde en te goeder naam en faam bekend staande assuradeur, op zodanige condities, dat bij het door een calamiteit geheel of gedeeltelijk teniet gaan van de woningen een zodanige uitkering plaatsvindt, dat daaruit de kosten van herstel of opnieuw bouwen volledig kunnen worden bestreden.
2. Ook wanneer de schade uitkering van de in het eerste lid bedoelde verzekering onvoldoende mocht blijken te zijn om daaruit de kosten van geheel of gedeeltelijk herstel volledig te bestrijden, blijft de koper verplicht voor zijn rekening binnen een door de Gemeente te bepalen redelijke termijn de herstel of herbouwwerkzaamheden uit te voeren.

Artikel 29 Overdracht rechten en verplichtingen

De koper zal zijn rechten en verplichtingen uit afdeling III van deze Algemene voorwaarden slechts aan derden kunnen overdragen na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.

De Gemeente verleent haar goedkeuring als van de derde redelijkerwijs mag worden verwacht, dat hij de tussen de koper en de Gemeente gesloten Overeenkomst op een correcte wijze zal nakomen, de verplichtingen op grond van de koopovereenkomst en deze verkoopvoorwaarden zal aanvaarden en zich uitdrukkelijk tegenover de Gemeente zal verbinden tot nakoming van die verplichtingen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 15 september 2016,

*mevrouw A.J. van Meerveld,
griffier,
A.A.J. Baars,
voorzitter,*