

Algemene Bepalingen voor de verkoop en levering van bloot eigendom van gronden der gemeente 's-Gravenhage 2008 versie 2010, herziening 2019

Toelichting

De gemeenteraad heeft op 18 juli 2019 besloten om de methodiek van de waardebepaling van de bloot eigendom van in erfpacht uitgegeven grond te wijzigen: in plaats van dat de koopsom wordt bepaald met een percentage van de getaxeerde grondwaarde, wordt de koopsom bepaald op basis van de WOZ-waarde en komen alle aan de koop verbonden kosten voor rekening van koper (RIS302036). In verband met deze wijzigingen dient artikel 1, artikel 5.1, onder a, en artikel 6 van de "Algemene Bepalingen voor de verkoop en levering van bloot eigendom van gronden der gemeente 's-Gravenhage 2008 versie 2010" te worden gewijzigd. Als gevolg van de wijzigingen is het gewenst om de citeertitel van de hiervoor genoemde Algemene Bepalingen aan te passen.

Begripsomschrijvingen

Artikel 1

Deze bepalingen verstaan onder:

- a. Akte van levering: de notariële akte waarbij het verkochte door verkoper aan koper wordt geleverd en in eigendom door koper wordt aanvaard;
- b. Bloot eigendom: de eigendom van de grond ten aanzien waarvan de koper eerder de erfpacht als bedoeld onder sub e verkregen heeft;
- c. Burgemeester en Wethouders: het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente 's-Gravenhage;
- d. Eigendom: mede het onverdeeld aandeel daarin;
- e. Erfpacht: het recht van erfpacht ten aanzien van de grond die koper reeds eerder verkregen had van de gemeente dan wel een andere rechtsvoorganger op basis van de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 dan wel op basis van de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 (AB 1986 herz. 1993) en waarvan de erfpachtcanon eeuwigdurend is afgekocht;
- f. Juridische levering: de eigendomsoverdracht van de grond door middel van de akte van levering;
- g. Gegadigde: ieder die grond van de gemeente wenst te kopen en in eigendom wenst te verkrijgen;
- h. Gemeente: de gemeente 's-Gravenhage;
- i. Grond: mede de daarmee verenigde gebouwen, werken en beplantingen;
- j. Koopprijs: de prijs waarvoor het verkochte door verkoper aan koper wordt verkocht;
- k. Levering: de levering als bedoeld in artikel 3:89 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek;
- l. Leveringsdatum: de datum waarop de akte van levering zal worden verleden;
- m. Notaris: de notaris, te wiens overstaan de hiervoor bedoelde akte van levering zal worden verleden;
- n. Opstallen: de boven, op en in de grond aanwezige gebouwen en werken;
- o. Koopovereenkomst: de obligatoire koopovereenkomst die aan de levering ten grondslag ligt.
- p. WOZ-waarde: de definitief vastgestelde WOZ-waarde met het prijspeil van 1 januari van het jaar voorafgaand aan het jaar waarin de aanvraag tot koop van de bloot eigendom wordt ingediend.

Overdracht bloot eigendom

Artikel 2

2.1

2.1 De overdracht van de bloot eigendom van de grond geschiedt krachtens akte van levering, ten overstaan van een door de gemeente na overleg met de koper aan te wijzen notaris.

2.1 De levering vindt, tenzij partijen anders overeenkomen, plaats:

- a) uiterlijk op een dag zoals is vastgesteld in de overeenkomst; en
- b) uitsluitend aan degene die een recht heeft van eeuwigdurende erfpacht van de vorenbedoelde grond waarop de "Algemene bepalingen voor de uitgifte van erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 dan wel 1986 herziening 1993" van toepassing zijn;
- c) uitsluitend indien de erfpachtcanon ten aanzien van vorenbedoelde eeuwigdurende recht van erfpacht door de erfpachter volledig is afgekocht en voldaan.

- 2.3 In de akte van levering worden in ieder geval opgenomen:
- a) de Algemene Bepalingen die op de verkoop en levering van toepassing zijn alsmede de eventuele Bijzondere Voorwaarden die ten aanzien daarvan worden gesteld;
 - b) overige gebruikelijke bepalingen in verband met de levering van een onroerende zaak.

Aanvraag en waarborgsom

Artikel 3

- 3.1 Ieder die de bloot eigendom van de grond van de gemeente wenst te kopen en in eigendom wenst te verkrijgen, moet daartoe een aanvraag indienen bij de gemeente.
- 3.2 Nadat omtrent een aanvraag tot verkoop en levering van de bloot eigendom van de grond in positieve zin is beslist, kunnen burgemeester en wethouders van de gegadigde eisen, dat een door hen te bepalen waarborgsom in de gemeentekas wordt gestort. Onder waarborgsom wordt in dit verband mede verstaan een ten genoegen van de gemeente gestelde bankgarantie.
- 3.3 De waarborgsom als bedoeld in het vorige lid vervalt aan de gemeente, indien de gegadigde niet binnen de door burgemeester en wethouders bij aangetekende brief opgegeven redelijke termijn meewerkt aan het tot stand komen van de notariële akte van levering van het verkochte.

Algemene Bepalingen en Bijzondere Voorwaarden

Artikel 4

- 4.1 De gemeente verkoopt de bloot eigendom van de grond en levert deze met toepassing van deze Algemene Bepalingen, voor zover daarvan niet bij of krachtens besluit van het College van Burgemeester en Wethouders wordt afgeweken en voorts onder zodanige Bijzondere Voorwaarden als burgemeester en wethouders voor elke verkoop en levering aan de gegadigde met deze zijn overeengekomen.
- 4.2 Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de gegadigde afwijking toestaan of vrijstelling verlenen van de Bijzondere Voorwaarden, waaronder de bloot eigendom van de grond is verkocht en geleverd of deze wijzigen.

Vaststelling van de omvang van de koopprijs en de betaling daarvan

Artikel 5

- 5.1 De koopprijs is gebaseerd op de waarde van de bloot eigendom. Deze waarde is bepaald op:
 - a. een vast bedrag per (woon)object dat volgt uit de WOZ-waarde, ingedeeld per prijscategorie, zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Prijscategorie WOZ-waarde	Bedrag
0 tot 200.000	€ 550
200.000 tot 300.000	€ 950
300.000 tot 400.000	€ 1.300
400.000 tot 500.000	€ 1.850
500.000 tot 700.000	€ 2.200
700.000 tot 1.000.000	€ 3.400
1.000.000 en hoger	€ 5.500

- b. indien daartoe naar het oordeel van de gemeente aanleiding bestaat, vermeerderd met de, door taxatie te bepalen, waarde van nieuwe gebruiksmogelijkheden welke ontstaan door het eindigen van de erfpacht.
- 5.2. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via de Notaris, zodanig dat de Notaris ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering over het verschuldigde kan beschikken.
- 5.3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat verkoper aan zijn in artikel 9 hierna vermelde verplichting tot levering heeft voldaan.
- 5.4. Burgemeester en wethouders zullen de in artikel 5.1, onder a, genoemde bedragen jaarlijks aanpassen aan de hand van de consumentenprijsindex (CPI), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk instituut.

Kosten en belastingen

Artikel 6

- 6.1. Tenzij in de koopovereenkomst anders is bepaald, zijn de te zake van de levering van het verkochte verschuldigde overdrachtsbelasting dan wel omzetbelasting voor rekening van koper. De notariskosten en het kadasuaal recht, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting komen voor rekening van de koper. Dit laatste geldt eveneens voor de eventuele kosten van kadastrale uitmeting.
- 6.2. Alle lopende baten en lasten met betrekking tot het verkochte komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van ondertekening van de akte van levering. Deze baten en lasten zullen op de datum van de akte van levering via de notaris worden verrekend.

Over-, ondermaat

Artikel 7

Over- of ondermaat van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

Aflevering van de grond

Artikel 8

- 8.1. Tenzij partijen anders overeenkomen, wordt de bloot eigendom van de grond afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de akte van levering.

- 8.2 Voor zover aan verkoper bekend zijn er geen feiten of omstandigheden waaruit zou blijken of het vermoeden zou kunnen voortvloeien dat in het verkochte naar de daarvoor geldende maatstaven ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst enigerlei vorm van onaanvaardbare bodemverontreiniging aanwezig was.
- 8.3 De gemeente staat er niet voor in dat de afgeleverde zaak aan de overeenkomst beantwoordt, tenzij partijen anders overeenkomen.
- 8.4 Koper is bekend met de staat van het verkochte aangezien hij daarvan reeds erfpachter is.

Juridische levering

Artikel 9

- 9.1 De bloot eigendom van de grond wordt, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen, geleverd :
 - a. onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan noch met andere dan de opgegeven beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en andere bijzondere lasten en beperkingen, zoals kettingbedingen.
- 9.2 Verkoper heeft ten aanzien van het verkochte aan koper kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en alle overige bijzondere lasten en beperkingen, al dan niet kenbaar uit de Openbare registers als bedoeld in artikel 3: 16 van het Burgerlijk Wetboek.
- 9.3 Koper heeft kennis genomen van de hiervoor bedoelde verplichtingen, lasten en beperkingen en aanvaardt deze uitdrukkelijk.
- 9.4 De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de bloot eigendom van de grond over te dragen.

Risico-overgang, beschadiging en verzekering

Artikel 10

Het verkochte komt, tenzij partijen anders overeenkomen, met ingang van de leveringsdatum voor risico van koper.

Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

Artikel 11

- 11.1 Indien de verkoop aan twee of meer personen plaatsvindt, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit de verkoop voortvloeien.
- 11.2 De verplichtingen die voor de koper uit de verkoop voortvloeien, zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.

Vrijwaring door de koper

Artikel 12

De koper vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de ingangsdatum van het recht van erfpacht is dan wel zal ontstaan als gevolg van zodanige verontreiniging van de grond door of vanwege de erfpachter respectievelijk volle eigenaar van de grond, dat gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of het milieu.

Boetebepaling

Artikel 13

- 13.1 Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koop overeenkomst en deze daarin van toepassing verklaarde 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 één duizend euro (€ 1.000,00).
- 13.2 Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de gemeente het recht op vergoeding van de schade, die 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 daarvan in rechte nakoming te vorderen.
- 13.3 Het in lid 1 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

Faillissement en beslag

Artikel 14

- 14.1 Indien de gegadigde voor de datum van ondertekening van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen dan wel ten aanzien van hem de regeling schuldsanering natuurlijke personen van toepassing is verklaard, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de gemeente bevoegd een reeds gesloten koopovereenkomst met betrekking tot de bloot eigendom van de grond als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebreke stelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 14.2 Reeds betaalde waarborgsommen of gedeelten daarvan zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Overdracht van rechten

Artikel 15

Het is koper niet geoorloofd rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of eventuele met de koop overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.

Geschillen regeling

Artikel 16

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.

Domicilie

Artikel 17

De koper zonder werkelijke of gekozen woonplaats binnen Nederland is verplicht met betrekking tot de gevolgen van de verkoop en levering bij de akte van levering domicilie te kiezen binnen de gemeente 's-Gravenhage ten kantore van de notaris ten overstaan van wie de akte van levering wordt verleden .

Slotbepaling

Artikel 18

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel van "Algemene Bepalingen voor de verkoop en levering van bloot eigendom van gronden der gemeente 's-Gravenhage 2008 versie 2010".