

Algemene gronduitgiftevoorwaarden gemeente Terneuzen 2020

Voor u liggen de Algemene gronduitgiftevoorwaarden van de gemeente Terneuzen 2020. Deze voorwaarden zijn van toepassing op iedere verkoopovereenkomst betreffende onroerende goederen tussen de gemeente Terneuzen en haar wederpartij(en).

De Algemene gronduitgiftevoorwaarden zijn volledig van toepassing, tenzij deze voorwaarden dan wel onderdelen daarvan uitdrukkelijk door partijen worden uitgesloten in de verkoopovereenkomst.

Heeft u met betrekking tot de Algemene gronduitgiftevoorwaarden nog vragen? U kunt contact opnemen met de afdeling Omgeving en Economie van de gemeente Terneuzen op telefoonnummer 14 0115 (vanuit het buitenland +31(0)115-455000) of via e-mail op gemeente@terneuzen.nl.

Het bezoekadres is Stadhuisplein 1, 4531 GZ Terneuzen. De openingstijden zijn (op afspraak) maandag tot en met donderdag: 08.30 uur tot 16.30 uur en vrijdag 8.30 tot 18.00 uur. Van 12.00 tot 16.30 uur (op vrijdag tot 18.00 uur) is er vrije inloop voor het afhalen van documenten en algemene informatie.

Hoofdstuk 1: Bepalingen algemeen

Artikel 1.1 Geldigheid

- a. Deze Algemene gronduitgiftevoorwaarden behoren bij iedere verkoopovereenkomst betreffende onroerende zaken door de gemeente Terneuzen en haar wederpartij(en) waarin deze van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee een onverbrekkelijk geheel.
- b. De Algemene gronduitgiftevoorwaarden zijn van toepassing, tenzij de algemene voorwaarden dan wel onderdelen daarvan uitdrukkelijk door partijen worden uitgesloten in de verkoopovereenkomst.

Artikel 1.2 Definities

Aflevering: feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak.

Algemene gronduitgiftevoorwaarden: deze Algemene gronduitgiftevoorwaarden 2020 van de gemeente Terneuzen die bestemd zijn om te gelden bij verkoopovereenkomsten betreffende onroerende zaken.

Bouwplan: een plan voor de bebouwing en inrichting van de onroerende zaak van voldoende uitwerkingsniveau, om te kunnen beoordelen of het plan kan voldoen aan stedenbouwkundige randvoorwaarden en/of andere (wettelijke) voorschriften.

Gegadigde: diegene die overweegt over te gaan tot aankoop van een perceel grond van de gemeente en daartoe een optie op dat perceel grond wenst. De gegadigde kan ook als optienemer worden aangemerkt.

Grond: de over te dragen grond die het object vormt van de verkoopovereenkomst.

Ingebruikneming: het moment waarop koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren, of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

Kettingbeding: een bepaling die telkens wordt doorgegeven aan iedere opvolgende eigenaar of rechtzittende op de onroerende zaak door deze te verplichten het beding letterlijk op te nemen en weer door te geven met dezelfde verplichting.

Koper: natuurlijk persoon of rechtspersoon die overgaat tot aankoop van de onroerende zaak. Degene (natuurlijk persoon of rechtspersoon) die de intentie heeft om over te gaan tot aankoop van de onroerende zaak wordt als aspirant-koper aangemerkt.

Kwalitatieve verplichtingen: een bij overeenkomst bedongen verplichting om iets te dulden of niet te doen welke, door inschrijving van de verkoopovereenkomst in de openbare registers, zal overgaan op derden die de onroerende zaak of een recht daarop zullen verkrijgen.

Notariële akte: de voor overdracht vereiste akte van levering.

Onroerende zaak: de grond en/of de daarmee verweven opstallen, gebouwen, bebouwingen die het object van de verkoopovereenkomst vormen waarbij deze algemene voorwaarden behoren.

Optie: recht tot koop tegen een vastgestelde prijs voor een bepaalde periode.

Opvolger: degene die zich gemeld heeft als geïnteresseerde in een onroerende zaak en optie wil nemen, waarbij er al een gegadigde/optienemer is. Mocht de gegadigde/optienemer geen verlenging van de optie wensen en/of niet tot aankoop over kunnen gaan dan is de opvolger de eerstvolgende (in de rij) die optie kan nemen.

Overdracht: juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de daartoe bestemde openbare registers.

Particulier: natuurlijke persoon, die niet in de uitoefening van een beroep of bedrijf handelt.

Uitgifte: verkoop van één of meer onroerende zaken.

Verkoop: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en koper om daarvoor een prijs te betalen.

Verkoopovereenkomst: de overeenkomst waarbij de ene partij zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de wederpartij daarvoor een prijs in geld dient te betalen, waarbij deze algemene voorwaarden van toepassing zijn.

Artikel 1.3 Tekening

Van elke verkoopovereenkomst van een onroerende zaak maakt een verkooptekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven. In de verkoopovereenkomst wordt deze tekening met een nummer aangeduid.

Hoofdstuk 2: Bepalingen inzake optieverlening

Artikel 2.1 Optieverlening inzake bouwgrond woningen

- a. Voordat tot koop van een kavel bouwgrond wordt overgegaan, bestaat de mogelijkheid dat ten behoeve van een gegadigde/optienemer kosteloos een optie wordt verleend op een bouwkvavel voor een termijn van drie maanden.
- b. Na afloop van de termijn, vermeld in lid a., bestaat éénmalig de mogelijkheid een bouwkvavel opnieuw in optie te nemen voor een termijn van drie maanden. Voor deze optie wordt een optie-vergoeding van € 250,00 inclusief omzetbelasting per maand in rekening gebracht. Deze vergoeding wordt zonder rentevergoeding verrekend met de koopsom of vervalt aan de gemeente indien de transactie geen doorgang vindt.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere gevallen, indien daartoe naar hun oordeel aanleiding bestaat, besluiten dat van het bepaalde in lid a. en lid b. wordt afgeweken.

Artikel 2.2 Optieverlening inzake industrie- c.q. bedrijfsdoeleinden

- a. Ten behoeve van bedrijven wordt, voor industrie- c.q. bedrijfsdoeleinden, kosteloos een optie verleend voor een termijn van drie maanden.
- b. Na afloop van de termijn, vermeld in lid a., bestaat de mogelijkheid het bouwperceel opnieuw in optie te nemen. Voor deze optietermijn wordt maandelijks een optievergoeding in rekening gebracht. Deze dient maandelijks te worden betaald, bij gebreke daarvan vervalt de optie. De optie-vergoeding wordt berekend over de koopsom inclusief omzetbelasting. De optievergoeding bedraagt een rentevergoeding met een minimum van 2%. De rentevergoeding wordt door het college jaarlijks vastgesteld. Deze vergoeding wordt terugbetaald zonder rentevergoeding zodra de transactie doorgang vindt of vervalt aan de gemeente indien de transactie geen doorgang vindt.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere gevallen, indien daartoe naar hun oordeel aanleiding bestaat, besluiten dat van het bepaalde in lid a. en lid b. wordt afgeweken.

Hoofdstuk 3: Nadere bepalingen

Artikel 3.1 Staat van aflevering

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij overgedragen in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
- b. De onroerende zaak wordt overgedragen vrij van hypotheke en beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden erfdiensbaaheden als heersend erf of dienend erf en kwalitatieve rechten en plichten. De (eventueel van toepassing zijnde) bepalingen inzake de te aanvaarden erfdiensbaaheden en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in de artikelen 5.2 en 5.4 blijven onverkort van toepassing.
- c. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is het eigendom over te dragen.

Artikel 3.2 Overdracht

- a. De notariële akte moet gepasseerd worden binnen drie maanden nadat de verkoopovereenkomst door partijen is getekend, tenzij koper en verkoper uitdrukkelijk een andere datum overeenkomen. Koper deelt daartoe binnen tien dagen na het sluiten van de verkoopovereenkomst aan de gemeente mee bij welke notaris de akte moet passeren. Bij gebreke hiervan wijst de gemeente een notaris aan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen toestaan dat het gekochte reeds in gebruik wordt genomen voordat de op te maken akte wordt ondertekend, mits de koopsom en de eventuele boeterente op grond van artikel 3.12 onder c. volledig is betaald.

- c. Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere gevallen, indien daartoe naar hun oordeel aanleiding bestaat, de in lid a. vermelde termijn van drie maanden voor het passeren van de notariële akte verlengen.

Artikel 3.3 Kosten en belastingen

- a. Alle lasten, belastingen of schuldplichtplegingen welke van de onroerende zaak worden of zullen worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgend op de datum waarop de verkoopovereenkomst is gesloten, ten laste van de koper, één en ander ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld of de verplichting tot betaling is opgelegd.
- b. Alle rechten, kosten en belastingen met betrekking tot de verkoop, overdracht en levering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale opmeting, zijn voor rekening van de koper.

Artikel 3.4 Perceelomschrijving, meting

- a. Alle kosten en belastingen met betrekking tot de overeenkomst van koop en verkoop, van de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Bij vooraf uitmeten zet de gemeente eenmalig de grenzen uit, waarna deze aan koper worden aangewezen (of koper is daarbij aanwezig). Koper machtigt de gemeente tot het aanwijzen van de grenzen aan het Kadaster.
- c. Koper verplicht zich bij de bouw met de ambtenaar die daar het toezicht heeft overleg te plegen over de juiste plaatsing van het gebouw binnen de grenzen van de onroerende zaak.

Artikel 3.5 Over- en ondermaat

- a. Indien na kadastrale opmeting van het betreffende perceel mocht blijken, dat de oppervlakte van de onroerende zaak afwijkt van wat in de notariële akte staat vermeld, zal geen verrekening plaatsvinden indien dat verschil kleiner of gelijk is aan 5% van de in de notariële akte vermelde oppervlakte. Indien de afwijking groter is dan 5% en het te verrekenen bedrag minimaal € 500,00 bedraagt, zal over het meerdere wel een verrekening plaatsvinden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere gevallen, indien daartoe naar hun oordeel aanleiding bestaat, in afwijking van het bepaalde in het vorige lid, bepalen dat na kadastrale opmeting van de onroerende zaak, aanpassing van de koopsom naar boven of beneden zal plaatsvinden. Herberekening geschiedt op basis van de overeengekomen en vermelde prijs per m². Het verschil dient binnen twee maanden na de uitkomst van de kadastrale inmeting onderling te worden verrekend. Aan over- en ondermaat kan geen van de partijen enig recht ontleen.

Artikel 3.6 Milieubepaling

- a. Voor zover omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond een nader aangegeven indicatief onderzoek is verricht, zijn de resultaten van dit onderzoek, dat voldoet aan de daaraan conform NEN 5740:2009+A1:2016 gestelde normen, vastgelegd in een aan de notariële akte te hechten rapport. In dat rapport wordt de toestand van de bodem omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate dergelijke stoffen bevinden die naar de ten tijde van het schriftelijk sluiten van de verkoopovereenkomst geldende maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of die anderszins onaanvaardbaar zijn.
- b. De gemeente heeft gezien het in de verkoopovereenkomst genoemde voorgenomen gebruik van de onroerende zaak, voor zover dat aan de gemeente bekend is, geen reden om aan te nemen dat onaanvaardbare stoffen zich in de bodem zouden kunnen bevinden.
- c. Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het op de grond te realiseren bouwplan, doch voor het moment van het ondertekenen van de notariële akte, zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder tot sanering over te gaan, aan zijn bouwplicht voldoet, hebben zowel koper als de gemeente het recht de verkoopovereenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de verkoper te stellen, tenzij de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging daartegen verzetten.
- d. Niet aan partijen toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt de aanwezigheid van stoffen, waarvan de gemeente op het tijdstip van bezitsoverdracht, niet een verontreiniging zoals bedoeld in dit artikel hoefde aan te nemen op grond van de op dat moment geldende maatstaven.
- e. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij deze materialen stoffen bevatten die zijn genoemd in de Europese afvalstoffenlijst.

Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

Artikel 3.7 Kapverbod

Het boombestand op de door de gemeente verkochte grond, dient zoveel mogelijk te worden gespaard. Het is niet toegestaan zonder vergunning van het college de houtopstanden te vellen of te doen vellen die vermeld staan op de gemeentelijke lijst van waardevolle bomen. De lijst met waardevolle bomen wordt periodiek door het college vastgesteld. De bomen/beplanting/bebossing mogen uitsluitend worden gekapt overeenkomstig hetgeen is opgenomen in Ruimte voor kwaliteit "Bomenbeleidsplan Gemeente Terneuzen" van juni 2016 (of de op het moment van het sluiten van de verkoopovereenkomst dan geldende versie dan wel opvolger van dit beleidsstuk).

Artikel 3.8 Archeologisch onderzoek

- a. De gemeente zal de archeologische toestand toetsen volgens het gemeentelijke beleid dan wel aan de door de gemeente vastgestelde Erfgoedverordening Terneuzen 2011 (of de op het moment van het sluiten van de verkoopovereenkomst dan geldende versie dan wel opvolger van deze verordening).
- b. Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor het op de grond te realiseren bouwplan, doch voor het moment van het ondertekenen van de notariële akte, zou blijken van zeer hoge archeologische verwachtingswaarden, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder verder nader archeologisch onderzoek, aan zijn bouwplicht voldoet, hebben zowel koper als de gemeente het recht de verkoop-overeenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de verkoper te stellen.

Artikel 3.9 Faillissement en beslag

- a. Indien koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de verkoopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is. Indien reeds aflevering heeft plaatsgevonden is de koper verplicht het afgeleverde onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze te boven gaan.

Artikel 3.10 Hoofdelijkheid

De ten laste van partijen en zijn rechtverrijgende komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien de verplichtingen op meerdere (rechts-)personen berusten, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen die uit de verkoopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 3.11 Geschillenregeling

Op alle verkoopovereenkomsten is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen, die naar aanleiding van deze verkoopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard dan ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter, tenzij partijen terzake van die geschillen uitdrukkelijk arbitrage overeenkomen.

Artikel 3.12 Waarborgsom/bankgarantie

- a. Koper is verplicht, in gevallen waarin de koopsom € 100.000,00 of hoger bedraagt en de levering niet binnen drie maanden plaatsvindt nadat de verkoopovereenkomst is ondertekend, tot zekerheidstelling van zijn verplichtingen jegens verkoper, na ondertekening van deze verkoopovereenkomst een bedrag van 10 % van de koopsom als waarborgsom te storten op bankrekening van de gemeente Terneuzen bij de Bank Nederlandse Gemeenten: NL50 BNGH 028 510 1854.
- b. Koper kan desgewenst in plaats van de hierboven genoemde waarborgsom, binnen de in lid a genoemde termijn, een bankgarantie deponeren van een in Nederland gevestigde bankinstelling waaraan de gemeente Terneuzen dezelfde rechten kan ontnemen.
- c. Indien koper niet of niet behoorlijk aan zijn verplichtingen voldoet of anderszins in verzuim is en hiervoor schriftelijk in gebreke is gesteld, is verkoper onherroepelijk gemachtigd om het bedrag van de door koper verschuldigde boete(s) uit de waarborgsom te voldoen of over dat deel van de bankgarantie te beschikken dat nodig is om de door de koper verschuldigde boete(s) te voldoen, voor zover deze daartoe toereikend is.

- d. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed. Op de datum van het passeren van de notariële akte van levering van het registergoed zal (het restant van) de waarborgsom worden verrekend.
- e. Uiterlijk op de datum van ondertekening van de notariële akte dient de koopsom, de eventuele daarover verschuldigde omzetbelasting c.q. overdrachtsbelasting en eventueel verschuldigde boete(s) volledig te zijn voldaan.
- f. Bij feitelijke ingebruikname dient de koper de koopsom en de eventuele daarover verschuldigde omzetbelasting c.q. overdrachtsbelasting en eventueel verschuldigde boete(s) uiterlijk te voldoen binnen drie maanden na de datum van de verkoopovereenkomst, indien dit tijdstip gelegen is vóór de ondertekening van de notariële akte.

Hoofdstuk 4: Bijzondere verplichtingen

Artikel 4.1 Bouwplicht bouwterreinen

- a. Koper is verplicht de grond in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan te (doen) gebruiken en door de gemeente goedgekeurd bouwplan te (doen) bebouwen.
- b. Binnen 24 maanden na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de grond te realiseren bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn verlengen indien daartoe aanleiding bestaat. Indien de termijn van 24 maanden wordt overschreden verbeurt koper daarnaast een zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van 1% van de koopsom voor iedere dag dat de overschrijding voortduurt.
- c. Zolang niet is voldaan aan de in lid b. vermelde verplichting mag koper de grond niet zonder toestemming van Burgemeester en wethouders in juridisch eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor het vestigen van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- d. Het bepaalde in lid c. 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 onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de wederpartij en diens koper gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover de oorspronkelijke wederpartij verplicht, de in de verkoopovereenkomst genoemde opstallen te bouwen.
- f. Het bepaalde in lid e. geldt uitsluitend voor de in de verkoopovereenkomst genoemde wederpartij en gaat niet over op diens rechtsopvolgers behoudens toestemming van Burgemeester en wethouders.
- g. Indien na verloop van de in lid b. van dit artikel genoemde termijn de bebouwing nog niet is aangevangen is de koper aan de gemeente een boeterente verschuldigd van 1 % per dag van de koopsom. Daarnaast heeft de gemeente het recht van ontbinding van de verkoopovereenkomst te vorderen. De kosten van terugoverdracht zijn in het geval van schending van de bouwplicht als omschreven in dit artikel voor rekening van de koper.
- h. Indien na verloop van de in lid b. genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen, maar nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, verlenen burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Tevens is koper aan de gemeente een boete verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid g. van dit artikel.
- i. Indien na verloop van de in lid b. genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen, maar méér dan 50% van de bebouwing gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid g., onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.
- j. Koper is verplicht binnen drie maanden na datum van de verkoopovereenkomst alle relevante vergunningen aan te vragen van de in de verkoopovereenkomst aangegeven bebouwing en er aan mee te werken dat deze vergunningen zo spoedig mogelijk worden verleend. De vergunningsaanvragen dienen voor de toepassing van het hiervoor gestelde te voldoen aan alle terzake relevante regelgeving.
- k. Indien het verlenen van één of meer vergunningen wordt geweigerd wegens het niet voldoen aan de in lid j. bedoelde regelgeving, is koper verplicht binnen één maand na die weigering of weigering in bezwaar/beroep, een nieuwe vergunningsaanvraag of nieuwe vergunningsaanvragen bij de gemeente in te dienen die aan de bedoelde regelgeving voldoet.

Artikel 4.2 Ontbinding bij niet-bouwen

- a. Ingeval de te bouwen woning (-en) en/of bedrijfsruimte(n) en/of andere gebouwen en/of bebouwing ten behoeve waarvan de grond is verkocht niet binnen de in artikel 4.1 bedoelde, eventueel verlengde, termijn voor bewoning gereed is en dit niet-gereed zijn aan de koper kan worden toegerekend, is de gemeente daarnaast gedurende zes maanden na het verstrijken van die termijn bevoegd de koper te berichten, dat om die reden de verkoopovereenkomst door de gemeente geheel voor ontbonden wordt verklaard. Deze ontbinding heeft geen terugwerkende kracht.
- b. In geval van ontbinding op grond van het eerste lid kan de koper jegens de gemeente geen enkel recht doen gelden op vergoeding van meer geleden schade, kosten en interesten,

Artikel 4.3 Teruglevering bouwgrond

- a. In geval de gemeente de verkoopovereenkomst overeenkomstig hetgeen in artikel 4.2 is bepaald geheel voor ontbonden heeft verklaard, dient hiervan een notariële akte van teruglevering van de onroerende zaak te worden opgemaakt. Hiertoe wordt de gemeente reeds nu voor alsdan door de koper onherroepelijk gevolmachtigd. Bij die akte dient in handen van de betreffende door de gemeente aan te wijzen notaris te worden voldaan de door de wederpartij betaalde koopsom, verminderd met een door het enkel feit van niet-nakoming direct opeisbare boete genoemd in artikel 4.1. onder g. De boete kan alleen worden verrekend indien de niet-nakoming van zijn verplichting tot bebouwing aan koper kan worden toegerekend.
- b. De notaris is bevoegd om in mindering van het door hem ontvangen bedrag te brengen:
 - de kosten van de transportakte, waarbij op grond van de ontbinding de teruglevering van de onroerende zaak aan de gemeente geschiedt;
 - hetgeen aan de op de onroerende zaak ingeschreven schuldeiser(s) moet worden voldaan, om een teruglevering van de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslag te effectueren;
 - hetgeen aan de op de onroerende zaak ingeschreven schuldeiser(s) moet worden voldaan, om een teruglevering van de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslag te effectueren;
 - de kosten van doorhaling van de ingeschreven hypotheek en beslagen;
 - de kosten van het amoveren van de onvoltooide opstal, met onderbouw op het registergoed.

Artikel 4.4 Voorzorgsmaatregelen tijdens bouwwerkzaamheden

- a. Koper is verplicht tijdens de inrichtings- en bouwwerkzaamheden zodanige voorzorgsmaatregelen te treffen dat beschadigingen aan de infrastructuur als wegen, goten, leidingen e.d. en de te handhaven bomen worden voorkomen. Herstelwerkzaamheden, waaronder mogelijke herplant van bomen, zijn voor rekening van de koper.
- b. De koper draagt er zorg voor dat de overlast van inrichtings- en bouwwerkzaamheden voor derden zoveel mogelijk wordt beperkt. Gedurende de werkzaamheden verplicht de koper zich om een parkeergelegenheid op eigen terrein te scheppen, zodat op eigen terrein wordt geparkeerd.
- c. Afpaling en/of afrastering mag slechts plaatsvinden na aanwijs van het Kadaster dan wel nadat de grond bouwrijp is gemaakt.

Artikel 4.5 Parkeerplaatsen

De gemeente kan de koper verplichten om binnen de onroerende zaak gelijktijdig met het gereedkomen van de te realiseren bebouwing, voor rekening van de koper, één of meerdere van de openbare weg af voor auto's toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden. Indien van toepassing zal de gemeente het aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein nader bepalen in de verkoopovereenkomst.

Artikel 4.6 Waterscheiding

Koper is verplicht er voor zorg te dragen dat de afvoer van vuil- en hemelwater gescheiden plaatsvindt. De ontwerp- c.q. plantekeningen e.d. inzake deze gescheiden afvoer moeten vóóraf ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd.

Artikel 4.7 Nutsvoorzieningen

Aansluitkosten op nutsvoorzieningen zijn voor rekening van koper. Mogelijke extra aansluitkosten welke een gevolg zijn van een grotere capaciteitsvraag zijn voor rekening van koper.

Artikel 4.8 Verbod tijdelijk woonverblijf

Het plaatsen van een (sta)caravans, woonketen of andere middelen bedoeld als tijdelijk woonverblijf op de bouwkaavel voor de koper tijdens de bouw van de woning is niet toegestaan.

Hoofdstuk 5: Zakelijke rechten en overige bepalingen

Artikel 5.1 Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. Indien en voor zover zich in de onroerende zaak (openbare) kabels en/of leidingen ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen bevinden in eigendom en beheer bij de gemeente en/of nutsbedrijven wordt ten behoeve van de begunstigde een opstalrecht gevestigd, inhoudende het recht om kabels en/of leidingen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. In bijzondere gevallen zullen op, respectievelijk in of boven of binnen een in de verkoop-overeenkomst opgegeven afstand van de kabels en/of leidingen zonder toestemming van Burgemeester en wethouders geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen of graafwerkzaamheden worden verricht of bomen, dan wel struiken worden geplant, die dieper wortelen dan één meter of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd. De kosten van het vestigen van het recht komen ten laste van de koper.

Artikel 5.2 Erfdienstbaarheden

Ten behoeve of ten laste van de in de verkoopovereenkomst vermelde over te dragen perce(l)en en ten behoeve en ten laste van de in de verkoopovereenkomst vermelde naastgelegen perce(e)l(en), worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de staat waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.

Artikel 5.3 Kettingbeding

- a. Koper is verplicht en verbindt zich tegenover de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de verkoopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, evenals bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijke recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 20.000,00 ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a. bepaald, verbindt koper zich tegenover 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. bedoelde artikelen als verplichting om dit door te geven aan diens rechtsopvolger/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 5.4 Kwalitatieve verplichting

De in de verkoopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Deze verplichting zal als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 5.5 Verplichtingen koper en boetebepaling

- a. Als bij verkoopovereenkomst hiervan wordt afgeweken, verbeurt de koper, bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de verkoopovereenkomst, na behoorlijke ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van vijftien procent van de koopsom, met een minimum van € 10.000,00 (zegge: tienduizend Euro).
- b. Partijen hebben het recht om, naast het gestelde in de voorafgaande artikelen bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit de verkoopovereenkomst nakoming, schadevergoeding en/of ontbinding te vorderen.

Hoofdstuk 6: Bijzondere bepalingen en anti-speculatie bepalingen

Artikel 6.1 Hardheidsclausule

In verband met door de gemeente nagestreefde doelen en ter behartiging van algemene belangen, kunnen burgemeester en wethouders besluiten om in afzonderlijke verkoopovereenkomsten af te wijken van bepalingen opgenomen in deze voorwaarden.

Artikel 6.2 A.B.C.-bepaling

De gemeente staat toe dat koper zijn rechten op overdracht van de grond overdraagt aan de kopers van de woningen op de door hem te bouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing is tot stand gekomen, onder de voorwaarde dat:

- a. in de tussen koper en zijn kopers te sluiten overeenkomsten integraal worden opgenomen deze algemene voorwaarden in samenhang met hetgeen omtrent deze artikelen in de verkoopovereenkomst is bepaald;
- b. koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe hij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers verplicht.
- c. Indien door koper het gekochte in de vorm van afzonderlijke bouwkavels wordt doorverkocht aan derden, dienen in de verkoopakten de oppervlakten en de maatvoering van de kavels overeen te stemmen met de bij de verkoopovereenkomst gevoegde gewaarmerkte situatietekening.
- d. Afwijkingen van de tekening zoals bedoeld in het vorige lid is slechts toegestaan na schriftelijke toestemming daartoe van burgemeester en wethouders.

Artikel 6.3 Bouwverbod groenstroken

- a. Koper verbindt zich tegenover de gemeente de uitgegeven grond welke in de verkoopovereenkomst is aangeduid als "groenstrook" niet te bebouwen. Bij overtreding van het verbod is koper aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 50,00 per dag dat het verbod wordt overtreden. In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders, indien daartoe naar hun oordeel aanleiding bestaat, op schriftelijk verzoek ontheffing van dit verbod verlenen.
- b. Het verlenen van een bouwvergunning houdt niet in, dat ontheffing van dit verbod zou zijn verleend; de ontheffing dient afzonderlijk te zijn afgegeven.

Artikel 6.4 Verkoop gebouwen

Indien de gemeente overgaat tot verkoop van bestaande onroerende zaken, zoals gebouwen, dienen, afhankelijk van de gewenste ontwikkeling, bepalingen van deze Algemene gronduitgiftevoorwaarden van toepassing te worden verklaard.

Hoofdstuk 7: Slotbepaling

Artikel 7.1 Inwerkingtreding en citeertitel

- a. Deze Algemene gronduitgiftevoorwaarden van de gemeente Terneuzen treden, nadat deze zijn vastgesteld door de raad van de gemeente Terneuzen, in werking één dag na bekendmaking. Bij de inwerkingtreding van deze algemene voorwaarden vervallen de algemene gronduitgiftevoorwaarden van 30 september 2016 (vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2016 en in werking getreden op 30 september 2016).
- b. Deze bepalingen kunnen worden aangehaald als: "Algemene gronduitgiftevoorwaarden gemeente Terneuzen 2020."

De gemeenteraad van Terneuzen,
griffier

J.H.P. (Joost) de Jong

burgemeester

J.A.H. (Jan) Lonink

Bijlage: Toelichting Algemene gronduitgiftevoorwaarden gemeente Terneuzen 2020
Hieronder volgt een algemene toelichting op hoofdlijnen op de gronduitgiftevoorwaarden. Daarna volgt artikelgewijs een korte uitleg van de toegevoegde en/of aangepaste artikelen in de gronduitgiftevoorwaarden.

Hoofdstuk 1 : Bepalingen algemeen

De toepasselijkheid van de Algemene gronduitgiftevoorwaarden is opgenomen in het eerste hoofdstuk. Uitgangspunt is dat bij het aangaan van verkoopovereenkomsten de Algemene Gronduitgiftevoorwaarden van toepassing zijn. Alleen in uitzonderlijke gevallen indien het van toepassing verklaren tot ongewenste en/of onredelijke rechtsverhouding leidt, kunnen bepaalde onderdelen niet van toepassing zijn. Verder zijn in hoofdstuk 1 definitiebepalingen opgenomen, zodat duidelijk is wat onder bepaalde begrippen dient te worden verstaan.

Hoofdstuk 2: Bepalingen inzake optieverlening

In dit hoofdstuk is een aantal bepalingen opgenomen inzake optieverlening. Bij het verlenen van een optie wordt aan de gegadigde de mogelijkheid verleend om binnen een bepaalde periode na te gaan of het voor hen mogelijk is om de onroerende zaak te verwerven, zonder dat tussentijds de onroerende zaak aan een derde wordt verkocht. De eerste optietermijn wordt kosteloos verleend en daarna vindt een verlenging voor een bepaalde termijn plaats tegen betaling. Ook bestaat er op grond van de Algemene gronduitgiftevoorwaarden de mogelijkheid voor het college van Burgemeester en Wethouders om af te wijken van de genoemde optietermijnen en optievergoeding. In de praktijk doet deze situatie zich voor indien bijvoorbeeld nog een bestemmingswijziging noodzakelijk is of in verband met nadere onderzoeken nog niet duidelijk is of de gewenste ontwikkeling op het in optie gegeven perceel mogelijk is.

Hoofdstuk 3: Nadere bepalingen

In dit hoofdstuk worden algemene bepalingen aangaande de verkoop en levering van onroerende zaken beschreven. Deze opgenomen bepalingen zijn standaarden, die in de leidraad gemeentelijke gronduitgifte van de Vereniging van Grondbedrijven zijn voorgeschreven met uitzondering van de bepaling ten aanzien van archeologisch onderzoek. Onder normale omstandigheden vindt afwijking van deze bepalingen niet plaats.

Hoofdstuk 4: Bijzondere verplichtingen

De gemeente verkoopt grond met het doel te voorzien in een maatschappelijke behoefte en om een voorgestane ontwikkeling te realiseren. Bij de verkoop van bouwrijpe grond is het dan ook gewenst dat koper overgaat tot realisering van de bebouwing. In hoofdstuk 4 van de Algemene gronduitgiftevoorwaarden zijn daarom bepalingen opgenomen die koper verplicht de bebouwing binnen een bepaalde termijn te realiseren. Bij niet realisering van de bebouwing dient de overeenkomst te worden ontbonden en de grond aan de gemeente te worden teruggeleverd. Naast een bouwplicht wordt in dit hoofdstuk melding gemaakt van de mogelijkheid die de gemeente heeft om koper te verplichten een parkeervoorziening te treffen, de waterscheiding en nutsvoorzieningen te regelen. Verder zijn er bepalingen opgenomen die overlast van de bouwwerkzaamheden dienen te beperken..

Hoofdstuk 5: Zakelijke rechten en overige bepalingen

Een aantal algemene bepalingen dient te worden opgenomen om zakelijke rechten van derden of van de gemeente als voormalig eigenaar te kunnen vastleggen. Door het opnemen van deze bepalingen worden bestaande lasten en beperkingen ten aanzien van de onroerende zaak gehandhaafd en wordt verzekerd dat deze rechten op deze zaak blijven rusten ook nadat de koper de onroerende zaak heeft overgedragen aan een opvolgend eigenaar.

Hoofdstuk 6: Bijzondere bepalingen en anti-speculatie bepaling

In dit hoofdstuk is een bepaling opgenomen ten aanzien van ABC-contracten. Er is sprake van dergelijke contracten als eigenaar (A) zijn onroerende zaak verkoopt aan de volgende eigenaar (B) en deze de onroerende zaak verkoopt aan de opvolgend eigenaar (C). Bij de notaris wordt in één leveringsakte de grond overgedragen van de eerste eigenaar aan de laatste eigenaar door tussenkomst van eigenaar B. In de praktijk is dit een regelmatig gebruikte constructie. De gronduitgifte ziet er op toe dat de bepalingen die gelden tussen eigenaar A, in casu de gemeente en eigenaar B ook van toepassing zijn op eigenaar C.

Verder wordt in dit hoofdstuk bepaald dat er voor verkochte groenstroken een bouwverbod geldt en ten slotte dat bij verkoop van bestaande gebouwen op onderdelen de Algemene gronduitgiftevoorwaarden van toepassing kunnen zijn.

Hoofdstuk 7: Slotbepaling

In het laatste hoofdstuk van de Algemene gronduitgiftevoorwaarden wordt aangegeven wanneer zij in werking treden en op welke wijze zij geciteerd dienen te worden in andere documenten.

Toelichting op specifieke wijzigingen ten opzichte van de eerdere versie (Algemene gronduitgiftevoorwaarden gemeente Terneuzen 2016)

Artikel 1.2 Definities

Aanpassing definitie bouwplan: 'een plan voor de bebouwing en inrichting van de onroerende zaak van voldoende uitwerkingsniveau, om te kunnen beoordelen of het plan kan voldoen aan stedenbouwkundige randvoorwaarden en/of andere (wettelijke) voorschriften' i.p.v. 'een plan voor de bebouwing en inrichting van de onroerende zaak van voldoende uitwerkingsniveau, om te kunnen beoordelen of het plan kan voldoen aan de eisen die worden gesteld in het programma van eisen en stedenbouwkundige randvoorwaarden'.

Toevoeging definitie gegadigde: 'diegene die overweegt over te gaan tot aankoop van een perceel grond van de gemeente en daartoe een optie op dat perceel grond wenst. De gegadigde kan ook als optienemer worden aangemerkt.' i.p.v. 'diegene die overweegt over te gaan tot aankoop van een perceel grond van de gemeente en daartoe een optie op dat perceel grond wenst.'

Opnemen van definitie koper: natuurlijk persoon of rechtspersoon die overgaat tot aankoop van de onroerende zaak. Degene (natuurlijk persoon of rechtspersoon) die de intentie heeft om over te gaan tot aankoop van de onroerende zaak wordt als aspirant-koper aangemerkt.

Opnemen van definitie opvolger: degene die zich gemeld heeft als geïnteresseerde in een onroerende zaak en optie wil nemen, waarbij er al een gegadigde/optienemer is. Mocht de gegadigde/optienemer geen verlenging van de optie wensen en/of niet tot aankoop over kunnen gaan dan is de opvolger de eerstvolgende (in de rij) die optie kan nemen.

Artikel 2.1 Optieverlening inzake bouwgrond woningen

Lid c. is niet gewijzigd qua tekst, maar via het mandaatbesluit en de bijbehorende mandateringslijst wordt geregeld dat de teamleider(s) van de afdeling Omgeving en Economie het mandaat krijgen om af te wijken van hetgeen in lid a. en lid b. is opgenomen.

Artikel 2.2 Optieverlening inzake industrie- c.q. bedrijfsdoeleinden

De verwijzing in lid b., dat bij de vaststelling van de optievergoeding gekeken wordt naar het huidige percentage van de lening met een 10-jarige looptijd volgens opgave BNG, komt te vervallen.

Artikel 3.2 Overdracht

Lid c. is niet gewijzigd qua tekst, maar via het mandaatbesluit en de bijbehorende mandateringslijst wordt geregeld dat de teamleider(s) van de afdeling Omgeving en Economie het mandaat krijgen om de in lid a. vermelde termijn van drie maanden voor het passeren van de notariële akte te verlengen.

Artikel 3.4 Perceelomschrijving, meting

Lid b. is gewijzigd in 'Bij vooraf uitmeten zet de gemeente eenmalig de grenzen uit, waarna deze aan koper worden aangewezen (of koper is daarbij aanwezig). Koper machtigt de gemeente tot het aanwijzen van de grenzen aan het Kadaster.' Voorheen stond vermeld 'bij splitsing vooraf'; dat is dus gewijzigd in 'vooraf uitmeten'. Tot slot is de zinsnede '(of koper is daarbij aanwezig)' toegevoegd.

Artikel 3.6 Milieubepaling

De verwijzing naar NEN 5740 is gewijzigd; nu wordt verwezen naar NEN 5740: 2009+A1:2016.

Artikel 3.12 Waarborgsom/bankgarantie

Lid g. is verwijderd. Tekstueel en inhoudelijk klopte dit artikellid niet.

Artikel 5.5 Verplichtingen koper en boetebepaling

Wijzigen van 'tenzij' in 'als' en verwijderen van het woord 'niet' in de eerste zin in lid a.; nu is opgenomen 'Als bij overeenkomst hiervan wordt afgeweken, ...'. Dit omdat de inhoud van dit lid anders niet juist was.

De overige wijzigingen zijn wijzigingen van zuiver redactionele aard; waaronder het wijzigen van typfouten, het wijzigen van verwijzingen naar jaartallen (bijv. versie 2016 is gewijzigd in versie 2020) en het aanpassen van de lay-out (bijv. het toevoegen van het zaaknummer en de datum van het raadsbesluit).