

## Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dinkelland houdende regels omtrent de verkoopwaarden van de woningbouwkavels (Algemene verkoopvoorwaarden woningbouwkavels Dinkelland 2020)

### Artikel 1 Definities

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. *aflevering*: feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak;
- b. *algemene verkoopvoorwaarden*: deze voorwaarden van de gemeente Dinkelland, die bestemd zijn om te gelden bij de verkoopovereenkomst;
- c. *(bouw)kavel*: de over te dragen grond, die het object vormt van de verkoopovereenkomst;
- d. *ingebruikneming*: het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de bouwkavel 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 niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming;
- e. *notariële akte*: de voor overdracht vereiste akte van levering;
- f. *onroerende zaak*: de bouwkavel die het object van de verkoop vormt, waarbij deze 'algemene verkoopvoorwaarden' behoren;
- g. *overdracht*: juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte in de openbare registers;
- h. *koopovereenkomst*: de overeenkomst waarbij de gemeente Dinkelland zich verbindt een onroerende zaak te geven en de wederpartij om daarvoor een prijs in geld te betalen en waarop deze 'algemene verkoopvoorwaarden' van toepassing zijn;
- i. *wederpartij*: koper of kopers.

### Artikel 2 Waarborgsom, koopovereenkomst en levering

1. Binnen een termijn van veertien dagen, ingaande de dag na verzending van het aanbod tot koop van een kavel, dient de gemeente van koper een waarborgsom van één procent van de koopsom van de kavel inclusief verschuldigde omzetbelasting te ontvangen op een door het college aangegeven bankrekening. Bij gebreke van (tijdige) betaling vervalt het aanbod dan wel is de koopovereenkomst ontbonden. De waarborgsom wordt verrekend met de koopsom van de kavel bij het passeren van de notariële akte van levering.
2. Een belangstellende kan de koopovereenkomst eenzijdig vóór de levering van de kavel ontbinden. In dat geval vervalt de waarborgsom aan de gemeente.
3. Binnen vier maanden na ontvangst van de koopovereenkomst door de gemeente, dient koper zorg te dragen voor notariële levering van de kavel.
4. Op de dag van het passeren van de akte van levering, doch uiterlijk binnen een termijn van vier maanden na ontvangst van de koopovereenkomst door de gemeente, dient koper de volledige koopsom te hebben voldaan aan de gemeente of ten behoeve van de gemeente aan de notaris die de akte passeert.
5. Indien de kavel ziet op de bouw van een twee-onder-een-kapwoning dan wel een meer-onder-een-kapwoning, wordt de termijn van vier maanden, als bedoeld in het derde en vierde lid, gerekend na ontvangst van de koopovereenkomst door de gemeente die ziet op de laatst verkochte kavel waarvan de bouw van de betreffende woning afhankelijk is.
6. Indien de koopsom niet binnen de in het vierde dan wel vijfde lid bedoelde termijn door de gemeente is ontvangen, is koper in verzuim en is daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek, zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek verschuldigd. De rente wordt berekend over de koopsom, exclusief omzetbelasting.
7. Indien koper niet (tijdig) zorgdraagt voor het passeren van de akte van levering, stelt het college hem nog eenmaal in de gelegenheid aan zijn verplichtingen te voldoen, zulks binnen een door het college te stellen termijn. Indien het passeren van de akte binnen deze termijn uitblijft heeft het college de mogelijkheid, met behoud van recht om tevens schadevergoeding te vorderen:
  - a. de koopovereenkomst eenzijdig, zonder tussenkomst van een rechter, te ontbinden;
  - b. alsnog nakoming van de koopovereenkomst te vorderen.

### Artikel 3 Feitelijke aanvaarding

1. De koper kan de kavel in gebruik en genot aanvaarden zodra de akte van levering is gepasseerd en de koopsom is betaald conform het bepaalde in artikel 2 lid 4 of 5.

2. Het college kan toestemming verlenen aan de koper om de kavel op een eerder tijdstip in gebruik te nemen, mits de volledige koopsom is betaald conform het bepaalde in artikel 2 lid 4 of 5.

#### **Artikel 4 Garantie met betrekking tot hypotheek en beslagen**

De bouwkaavel wordt vrij van hypotheek en beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er op rusten.

#### **Artikel 5 Lasten en belastingen**

1. Alle kosten, rechten en belastingen, met betrekking tot de verkoop, de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen per datum van de aktepassering voor rekening van de koper.

#### **Artikel 6 Over- en ondermaat**

1. Verschil tussen de werkelijke grootte en de in de akte van levering opgenomen grootte zal geen aanleiding geven tot ontbinding van de koopovereenkomst of tot verrekening van de koopsom, behoudens het bepaalde in lid 2.
2. Indien het voornoemde verschil 5 m<sup>2</sup> of meer bedraagt, zal dit binnen drie maanden na het bekendmaken van de definitieve oppervlakte door het kadaster tot een verrekening van de betaalde grondprijs per m<sup>2</sup>, te vermeerderen met de verschuldigde omzetbelasting, leiden.

#### **Artikel 7 Omgevingsvergunning bouw**

1. De koper is verplicht de bouwkaavel te gebruiken en te bebouwen met inachtneming van alle daarvoor geldende regels.
2. De koper is verplicht de daartoe benodigde omgevingsvergunning voor bouwen binnen drie maanden na de datum van het passeren van de akte van levering van de bouwkaavel aan te vragen.
3. Binnen achttien maanden na het passeren van de akte van levering van de bouwkaavel moet de op de bouwkaavel te stichten woning gerealiseerd zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door het college van burgemeester en wethouders worden verlengd.

#### **Artikel 8 Afwerken bouwkaavel**

De koper is gehouden om de bouwkaavel binnen één maand na datum van bewoning af te werken op een hoogte zoals door of namens de gemeente wordt aangegeven.

#### **Artikel 9 Afpaling bouwkaavel**

1. De koper is gehouden de door middel van piketten, buizen of grensstenen uitgezette markering van de bouwkaavel in stand te houden.
2. Indien de markering na uitzetting en vóór de datum van de kadastrale aanwys geheel of gedeeltelijk verloren is gegaan, kan voor rekening van de koper door de gemeente een nieuwe uitzetting worden verricht.

#### **Artikel 10 Anti-speculatiebeding**

1. Het is de koper niet toegestaan het gekochte en daarop gebouwde of een deel daarvan te vervreemden, te verhuren, dan wel aan derden in gebruik te geven binnen vijf jaar na de datum van de aktepassering.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop.
3. Het college van burgemeester en wethouders kan onder voorwaarden schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in het eerste lid.

#### **Artikel 11 Milieukundig onderzoek**

1. De gemeente garandeert dat er zich geen voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke, schadelijke of niet aanvaardbare stoffen in de bouwkaavel bevinden waardoor de bouwkaavel niet aanstands, zonder dat saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn, geschikt is voor zijn bestemming.
2. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt de aanwezigheid:
  - van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefte aan te nemen, op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten;
  - van afvalstoffen zoals puin, hout en dergelijke die niet door hun chemische eigenschappen schadelijk zijn voor milieu en/of volksgezondheid.

#### **Artikel 12 Drainage en draagkracht grond**

1. De koper dient, indien nodig, zelf zorg te dragen voor een deugdelijke drainage. De gemeente zorgt in dat geval voor een aansluitpunt.

2. De gemeente heeft geen onderzoek verricht naar en geeft geen garanties betreffende de funderingsdiepte en de draagkracht van de bodem.
3. Indien bij de aanvraag omgevingsvergunning bouw een rapport betreffende de draagkracht van de bodem dient te worden overgelegd wordt dit rapport opgesteld in opdracht en voor rekening van de koper.

#### **Artikel 13 Kettingbeding**

1. Dit artikel is van toepassing zolang de koper dan wel zijn eventuele rechtsopvolgers niet hebben voldaan aan de verplichtingen op grond van artikel 7 (omgevingsvergunning bouw) en 8 (afwerken bouwkaavel) respectievelijk gedurende de in artikel 10 (anti-speculatiebeding) bedoelde termijn van vijf jaar na de datum van het passeren van de akte van levering van de bouwkaavel.
2. De koper is verplicht om bij elke vorm van vervreemding van het gekochte alsmede bij vestiging van beperkte of zakelijke genotsrechten, de in artikel 7 en 8 opgenomen verplichtingen respectievelijk het in artikel 10 opgenomen verbod, het bepaalde in dit artikel alsmede hetgeen in artikel 18 (boetebepaling) in samenhang met artikel 16 (hoofdelijkheid) is bepaald omtrent niet-nakoming of overtreding, te bedingen en te aanvaarden ten behoeve van de gemeente.
3. Op gelijke wijze als onder lid 1 en 2 van dit artikel bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat de in lid 1 en 2 van dit artikel en in het onderhavige lid 3 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

#### **Artikel 14 Overdracht van rechten**

Het is de koper niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders rechten uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

#### **Artikel 15 Faillissement en beslag**

1. Indien de koper voor de datum van de ondertekening van de akte van levering van de bouwkaavel in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van de ondertekening van de akte van levering van de bouwkaavel executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de overeenkomst te boven gaan.

#### **Artikel 16 Hoofdelijkheid**

Indien in de overeenkomst meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als koper van de gemeente is opgenomen, zijn deze personen ieder hoofdelijk en voor het geheel aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de overeenkomst van koop en verkoop voortvloeien.

#### **Artikel 17 Geschillenregeling**

Alle geschillen, die naar aanleiding van de overeenkomst van koop en verkoop mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen terzake van die geschillen mediation overeenkomen.

#### **Artikel 18 Boetebepaling**

1. In geval van niet, of niet tijdige nakoming van artikel 7 (omgevingsvergunning bouw) en/of artikel 8 (afwerken bouwkaavel), stelt het college van burgemeester en wethouders de koper in gebreke en stelt hem een redelijke termijn voor nakoming. Indien nakoming binnen deze termijn uitblijft verbeurt de koper aan de gemeente:
  - in geval van niet of niet tijdige nakoming van artikel 7 een boete van € 10.000,-, inclusief omzetbelasting, vermeerderd met € 100,- voor elke dag dat het verzuim voortduurt, een en ander onverminderd het recht van de gemeente om alsnog nakoming te vorderen, al dan niet met schadevergoeding;
  - in geval van niet of niet tijdige nakoming van artikel 8 een boete van € 500,- ineens en € 20,- voor elke dag dat het verzuim voortduurt.
2. In geval van een overtreding van hetgeen is opgenomen in artikel 10 (anti-speculatiebeding) is koper onmiddellijk in verzuim, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, en verbeurt de koper aan de gemeente een boete van € 20.000,-, inclusief omzetbelasting.

3. In geval van niet nakoming van hetgeen is opgenomen in artikel 13 (kettingbeding) is koper onmiddellijk in verzuim, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, en verbeurt de koper aan de gemeente een boete van € 20.000,-, inclusief omzetbelasting.

#### **Artikel 19 Intrekking (gedeeltelijk)**

De regeling "algemene verkoopvoorwaarden gemeente Dinkelland 2012", inwerking getreden per 1 januari 2012, wordt deels ingetrokken. De volgende artikelen worden ingetrokken: artikel 5 lid 1 sub a, artikel 5 lid 3, artikel 9 lid 2 sub b, artikel 17 lid 2, artikel 18 en artikel 19. De overige artikelen blijven van kracht en zien op de verkoop van bedrijfskavels.

#### **Artikel 20 Inwerkingtreding en citeertitel**

1. Deze regeling treedt in werking op de dag na haar bekendmaking.
2. Deze regeling kan worden aangehaald als: "Algemene verkoopvoorwaarden woningbouwkavels Dinkelland 2020".