

Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken, versie oktober 2019

Gemeente Haaren
Postbus 44
5076 ZG Haaren
Telefoon 0411 – 627282
Fax 0411 – 627298
E-mail gemeente@haaren.nl
Internet www.haaren.nl

Inleiding

In dit boekje vindt u de algemene verkoopvoorwaarden van de Gemeente Haaren. Als u een koopovereenkomst met de gemeente sluit voor grond of een gebouw, dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene voorwaarden van toepassing. U zult dus moeten nagaan of u er akkoord mee kunt gaan. Bij vrijwel elke koopovereenkomst zijn de hoofdstukken 1 en 2 van toepassing. Bij de verkoop van gronden bestemd voor woningbouw gelden daarnaast de bepalingen uit hoofdstuk 3; bij de verkoop van groenstroken zijn dat de artikelen in hoofdstuk 4; bij de verkoop van agrarische grond zijn dat de artikelen in hoofdstuk 5 en bij de verkoop van onbebouwde bedrijfsbouwgrond de artikelen in hoofdstuk 6. In de koopovereenkomst staat precies aangegeven welke hoofdstukken en artikelen voor u gelden. De koopovereenkomst bestaat meestal uit een concept-koopovereenkomst, waarin de voorwaarden en de koopprijs zijn opgenomen. Als u een bepaalde onroerende zaak van de gemeente wilt kopen, zult u zich akkoord moeten verklaren met de inhoud van de concept-koopovereenkomst.

Nadat u zich akkoord verklaard heeft met de prijs en de verkoopvoorwaarden zoals vermeld in de concept-koopovereenkomst, wordt de verkoop aan het College van burgemeester en wethouders voorgelegd. Er komt dus pas een koopovereenkomst tot stand als hiertoe door of namens het college is besloten.

Zodra de koop is gesloten, wordt aan de door u opgegeven notaris gevraagd een leveringsakte op te maken. De notaris zal u na verloop van tijd uitnodigen om de notariële akte te komen ondertekenen. Nadat u deze akte heeft ondertekend, de koopprijs heeft betaald en nadat inschrijving bij het Kadaster heeft plaatsgevonden, wordt u eigenaar van de onroerende zaak.

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

Onder ieder artikel staat een toelichting per artikel. Alleen artikelen die voor zich spreken, zijn niet voorzien van een toelichting. Aan deze toelichting kunnen geen rechten worden ontleend.

Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haaren

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1

Artikel 1.1 Geldigheid

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente Haaren en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
- b. De gehele hoofdstukken 1 en 2, maar uitsluitend die artikelen uit hoofdstuk 3, 4, 5 en 6 die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen.
- c. Indien en voor zover noodzakelijk kan van deze verkoopvoorwaarden worden afgeweken en/of kunnen nadere bepalingen in de overeenkomst worden opgenomen.
- d. Deze algemene voorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van de raad d.d. 12 december 2019 en kunnen worden aangehaald als 'Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haaren versie oktober 2019'.
- e. 'De Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haaren' treden in werking op de eerste dag na openbare bekendmaking.
- f. De 'Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haaren, versie januari 2017' vervallen op de dag dat de 'Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haaren, versie oktober 2019' in werking treden, met dien verstande dat de 'Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haaren, versie januari 2017' van toepassing blijven voor overeenkomsten die op grond van die voorwaarden zijn afgesloten.

Artikel 1.2 Definities

In deze algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

aflevering: de feitelijke terbeschikkingstelling van de onroerende zaak

bouwrijp: wil zeggen, dat het gebied waarin de verkochte onroerende zaak is gelegen, voorzien is van bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, dat de onroerende zaak geen obstakels of feitelijke belemmeringen kent die aan de realisering van de bestemming in de weg staan en dat er op grond van een bestemmingsplan of anderszins een bouwvergunning kan worden verleend voor de op te richten bebouwing. Voorzien van boven- en ondergrondse infrastructuur houdt in, dat de onroerende zaak in de nabijheid is voorzien van riolering, dat nutsbedrijven kabels, leidingen enzovoort hebben aangelegd ten behoeve van de nutsvoorzieningen en dat bouwwegen en eventueel waterpartijen zijn aangelegd.

bruikbare omgevingsvergunning: een door het college verleende omgevingsvergunning:

- die onherroepelijk is geworden;

- waartegen een beroepsprocedure loopt en geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend dan wel een beroepsprocedure loopt en een verzoek om voorlopige voorziening is afgewezen.

college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haaren

gegadigde: de natuurlijke persoon of rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid die een of meer onroerende zaken van de gemeente in eigendom wil verwerven

gemeente: de gemeente Haaren

ingebruikneming: het moment waarop de 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.

koper: de gegadigde of gegadigden aan wie door de gemeente een onroerende zaak is verkocht

levering: het vervullen van de voor eigendomsoverdracht vereiste formaliteiten (ondertekening van de notariële akte en inschrijving daarvan in de openbare registers)

notariële akte: de voor overdracht vereiste akte van levering, op te maken en te passeren door een notaris

onroerende zaak: de grond en/of de opstallen die het voorwerp van de koopovereenkomst vormen waarop deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn verklaard.

overdracht: juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte van levering in de openbare registers

raad: de raad van de gemeente Haaren

verkoop: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak in eigendom over te dragen en waarbij de wederpartij zich verplicht de daarvoor bedongen koopprijs te betalen.

Artikel 1.3 Totstandkoming overeenkomst

a. Een koopovereenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat het college tot de verkoop heeft besloten en de burgemeester de overeenkomst heeft ondertekend.

b. Indien aan een gegadigde een aanbieding tot koop van een onroerende zaak wordt gedaan, geschiedt dit uitsluitend schriftelijk, waarbij beschreven wordt welke onroerende zaak te koop wordt aangeboden en voorts onder vermelding van de toepasselijke voorwaarden en koopprijs.

c. Indien een gegadigde van de aanbieding gebruik wenst te maken, dient hij deze binnen vier weken nadat de aanbieding is gedaan, voor akkoord te ondertekenen en aan de gemeente te retourneren.

d. Eerst nadat de akkoordverklaring als bedoeld in lid c van dit artikel door de gemeente is ontvangen zal aan het college een voorstel worden gedaan om, met inachtneming van hetgeen in de aanbieding is vermeld, de onroerende zaak aan de gegadigde te verkopen.

e. Het college kan de verkoop ter voorafgaande goedkeuring voorleggen aan de raad.

Toelichting: Door ondertekening van de overeenkomst geeft u aan een bepaald perceel grond of een gebouw van de gemeente te willen kopen. Daarna zal de gemeente moeten besluiten of zij akkoord gaat met de verkoop. Het is onder meer afhankelijk van de koopprijs of het College van burgemeester en wethouders met de verkoop moet instemmen.

Hoofdstuk 2 Voorwaarden bij verkoop

Artikel 2

Artikel 2.1 Tekening

Bij elke overeenkomst tot verkoop van een gemeentelijke onroerende zaak hoort een situatietekening, waarop de over te dragen onroerende zaak bij benadering staat aangegeven. Deze tekening wordt met een datum en een nummer aangeduid.

Toelichting: Op de tekening die bij de overeenkomst hoort, kunt u zien wat u gekocht heeft. De onroerende zaak wordt meestal bij benadering aangeduid omdat er bij de kadastrale aanwijzing soms kleine verschillen in oppervlakte kunnen optreden (zie ook de toelichting bij 2.2).

Artikel 2.2 Ligging en omvang

- a. De situering en begrenzing van de onroerende zaak kan door of vanwege de gemeente, zowel op tekening als ter plaatse, worden aangegeven.
- b. Ter plaatse kunnen de grenzen door of vanwege de gemeente met buisjes (of piketten of een combinatie daarvan) op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden aangegeven. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening zijn.
- c. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.
- d. Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die in eerste instantie door de gemeente is aangegeven kan geen aanleiding geven tot verrekening, tenzij het verschil groter is dan vijf procent van de opgegeven maat. Voor verrekening komt slechts in aanmerking die oppervlakte voor zover deze meer dan vijf procent bedraagt, in welk geval wordt verrekend naar de koopprijs per vierkante meter.

Toelichting: Vaak wordt met paaltjes in het veld de begrenzing van het door u gekochte perceel aangegeven. Nadat de gemeente het perceel heeft opgemeten, meet het kadaster het perceel op aan de hand van de tekening bij de koopovereenkomst. Dat gebeurt soms pas veel later. In het algemeen ontlopen de metingen elkaar nauwelijks. Indien er zich grote verschillen voordoen, vindt de gemeente het redelijk het verschil te verrekenen. Bij de aanwijzing door het kadaster is een medewerker de gemeente aanwezig. Om misverstanden te voorkomen is het verstandig, dat de koper hierbij zelf aanwezig is.

Artikel 2.3 Kosten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen (verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting) met betrekking tot de aflevering, de verkoop en de levering en overdracht, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper. De onroerende zaak wordt aan de koper door de gemeente kosten koper geleverd.
- b. Alle lasten die van de onroerende zaak worden geheven, komen vanaf 1 januari van het jaar volgende op de datum van overdracht voor rekening van de koper, ongeacht te wiens naam de aanslag wordt opgelegd. Alle aansluitkosten voor nutsvoorzieningen, inclusief de eventuele extra aansluitkosten bij grootgebruik, zijn voor rekening van de koper.

Toelichting: De gemeente verkoopt gronden en gebouwen volgens het principe 'kosten koper'. Dit betekent dat de notariskosten, kosten voor inschrijving bij het Kadaster, overdrachtsbelasting en meting in het veld, voor uw rekening komen.

Artikel 2.4 Twee of meer kopers

- a. De kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat de kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om mee te werken aan de juridische levering.
- b. alle personen zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de overeenkomst voortvloeien.

Toelichting: Indien meerdere personen de overeenkomst ondertekenen, rusten de verplichtingen van de overeenkomst op elk van deze personen.

Artikel 2.5 Overdracht, betaling en aanvaarding

- a. De notariële akte tot eigendomsoverdracht wordt ondertekend uiterlijk 12 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst, tenzij partijen anders schriftelijk overeenkomen. De keuze van de notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen wijst de gemeente de notaris aan.
- b. Uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte dient de volledige koopprijs en de bijbehorende kosten, belastingen en rente te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die met de eigendomsoverdracht is belast.
- c. Indien de koopprijs en de bijbehorende kosten, belastingen en rente niet of niet geheel op de onder b. van dit artikel gestelde datum is voldaan, is de koper in verzuim en is over het niet betaalde gedeelte, zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente verschuldigd. De gemeente is niet verplicht mee te werken aan het passeren van de notariële akte voordat de koopprijs en de bijbehorende kosten, belastingen en rente zijn voldaan.

- d. Tenzij in de koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen kan de koper de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopprijs en de bijbehorende kosten, belastingen en rente volledig zijn betaald en de notariële akte is ondertekend.
- e. Het gekochte komt voor risico van de koper zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke ingebruikneming eerder plaatsvindt, in welk geval het risico vanaf het moment van de ingebruikneming overgaat op de koper.

Toelichting: Uiterlijk 8 weken nadat bij de gemeente is besloten om aan u te verkopen zult u de koopprijs moeten betalen en wordt de notariële akte door u en de gemeente ondertekend. Gebeurt dit later, dan bent u rente verschuldigd. Het risico gaat op u over zodra u het gekochte in gebruik neemt, ook als de notariële akte nog niet is gepasseerd. Denkt u vooral aan het moment van verzekeren van op het gekochte aanwezige gebouwen.

Artikel 2.6 Eerdere ingebruikneming

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.5 kan de koper, na voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, de onroerende zaak in gebruik nemen voordat de notariële akte is ondertekend. Deze toestemming wordt slechts verleend indien de koper de overeenkomst heeft ondertekend en de volledige koopprijs en de bijbehorende kosten, belastingen en rente aan de gemeente heeft betaald.
- b. Indien de wilsovereenstemming omtrent de overeenkomst nog niet tot stand is gekomen op de wijze zoals omschreven onder artikel 1.3. sub a is het risico dat de wilsovereenstemming niet tot stand komt voor de koper. Indien de wilsovereenstemming niet tot stand komt, zal de koper de onroerende zaak, voor zoveel mogelijk weer in de oorspronkelijke toestand, aan de gemeente terugleveren.

Toelichting: Soms is het nodig dat de koper al over de grond kan beschikken voordat de notariële akte is gepasseerd. Er moet dan wel betaald zijn en de koper moet het eens zijn met de bepalingen in het contract. Ook hier gaat het risico over op het moment van ingebruikname.

Artikel 2.7 Staat van levering

- a. De onroerende zaak wordt overgedragen in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikgeving/-neming wordt zij overgedragen in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikgeving/-neming.
- b. De koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bij de koop kenbaar gemaakte heersende en lijdende erfdienstbaarheden, andere zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en /of ander lasten en beperkingen, zoals kettingbedingen. Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die uit de openbare registers kenbare lasten en beperkingen, die voor de koper ook uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en die voor de koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
- c. De grond wordt vrij van hypothecaire inschrijvingen, beslagen, huur of ander gebruik overgedragen. d. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom te leveren en dat de grond de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik daarvan nodig zijn en die koper op grond van de koopovereenkomst mag verwachten.

Toelichting: Het kan gebeuren dat op het gekochte bijzondere lasten rusten, bijvoorbeeld een recht van overpad.

Artikel 2.8 Ontbinding van de overeenkomst

- a. Ingeval de koper vóór het passeren van de notariële akte:
1. In staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen;
 2. Executoriaal beslag wordt gelegd op roerende en/of onroerende zaken van de koper en/of vorderingen die koper (op een derde) heeft dan wel uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen;
 3. Gerechtelijke schuldsanering van koper is aangevraagd;
 4. Sprake is van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap van koper; is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding. 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. De gemeente heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden, indien de koper ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, waarbij de koper een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld, zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de overdracht. De enkele aanzegging bij aangetekende brief dat de gemeente de overeenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende.

- c. Indien de feitelijke levering reeds heeft plaatsgevonden, is koper verplicht de afgeleverde zaak onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin deze zich bevond ten tijde van de feitelijke levering.
- d. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs zullen, na aftrek van de door de gemeente in deze te maken kosten en eventuele boetes op grond van deze algemene verkoopvoorwaarden, in dat geval worden gerestitueerd.

Toelichting: Het ontbinden van een overeenkomst is niet altijd mogelijk, aangezien de hoofdregel van de wet is, overeenkomsten moeten worden nagekomen. Toch is het ontbinden van de overeenkomst in de bepaalde gevallen wel mogelijk.

Artikel 2.9 Ontbinding bij verontreiniging

- a. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen van zodanige aard en omvang dat zij in de weg staan aan het overeengekomen gebruik, zodat van de koper in redelijkheid niet kan worden verlangd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de koper eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
- b. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: puin of andere bouwkundige restanten, voor zover deze niet zijn verontreinigd in zodanige mate dat zij naar de huidige maatstaven in de weg staan aan de realisering van het in de koopovereenkomst omschreven gebruik van de onroerende zaak.

Toelichting: Indien er bij voor de datum van overdracht de grond toch blijkt te zijn vervuild, heeft u het recht de koopovereenkomst terug te draaien. In overleg met de gemeente kan worden gezien of eventueel tot sanering wordt overgegaan.

Artikel 2.10 Beoogd gebruik

- a. De koper is gehouden de onroerende zaak niet anders te gebruiken dan overeenkomstig het ten tijde van verkoop geldende bestemmingsplan dan wel ontwerp-bestemmingsplan, tenzij op een later tijdstip de (ontwerp) bestemming alsnog wordt gewijzigd. In dat geval is het gebruik volgens de nieuwe bestemming geoorloofd.
- b. De gemeente staat niet in voor andere eigenschappen dan die op basis van de bestemming van het verkochte voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor de aanwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van tot stand komen van de koopovereenkomst.

Toelichting: Wat u met de gekochte grond mag doen, of en zo ja wat u erop mag bouwen, is afhankelijk van het bestemmingsplan en eventuele nadere voorschriften.

Artikel 2.10A Zelfbewoningsverplichting

- a. Koper is verplicht de (op de) onroerende zaak (te bouwen woning) uitsluitend te gebruiken om die zelf met zijn of haar eventuele gezinsleden daadwerkelijk te bewonen.
- b. Het onder a bepaalde vervalt, nadat de koper de (op de) onroerende zaak (te bouwen woning) gedurende vijf (5) jaar daadwerkelijk heeft bewoond en de koper gedurende laatst bedoelde periode als hoofdbewoner van het betreffende adres in de gemeentelijke Basisregistratie personen is/was ingeschreven.
- c. De gemeente kan koper, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, schriftelijk toestemming verlenen om van het bepaalde onder a, af te wijken, indien zij dit op grond van redelijkheid en billijkheid en met het oog op gerechtvaardigde belangen van koper verantwoord acht.
- d. Indien koper handelt in strijd met het in dit artikel gestelde, verbeurt koper in afwijking van het bepaalde in artikel 2.16 een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per kavel/woning.

Toelichting: Dit artikel is bedoeld voor het geval dat op datgene wat u gekocht heeft openbare voorzieningen van de gemeente of nutsbedrijven aangebracht zijn of worden. Hierbij kan gedacht worden aan schakelkastjes, (straat)naambordjes, kabels, leidingen en allerlei eenvoudige openbare elementen. Dit alles dient u dan te gedogen.

Artikel 2.10B Antispeculatiebeding

a. Het is koper niet toegestaan om binnen vijf (5) jaar na overdrachtsdatum van de onroerende zaak tot gehele of gedeeltelijke vervreemding- verlening van een zakelijk recht daaronder begrepen - van de onroerende zaak aan derden over te gaan, tenzij hij hiervoor schriftelijke toestemming heeft verkregen van de gemeente en hij voldoet aan de volgende betalingsverplichtingen:

1. tot en met één (1) jaar na de overdrachtsdatum is koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van honderd (100) procent van de meerwaarde;
2. gedurende het tweede (2e) jaar na de overdrachtsdatum is de koper een vergoeding verschuldigd van tachtig (80) procent van de meerwaarde;
3. gedurende het derde (3e) jaar na de overdrachtsdatum is de koper een vergoeding verschuldigd van zestig (60) procent van de meerwaarde;
4. gedurende het vierde (4e) jaar na de overdrachtsdatum is de koper een vergoeding verschuldigd van veertig (40) procent van de meerwaarde;
5. gedurende het vijfde (5e) jaar na de overdrachtsdatum is de koper een vergoeding verschuldigd van twintig (20) procent van de meerwaarde.

De meerwaarde is gelijk aan het verschil tussen de koopsom die koper van de hem opvolgende eigenaar ontvangt en de koopprijs die koper voor de onroerende zaak en de woning heeft betaald, waarbij laatstgenoemde koopsom wordt geïndexeerd aan de hand van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie categorie inkomens laag, over d periode tussen beide notariële overdrachten.

b. Het bepaalde onder a in voorafgaande artikelen is niet van toepassing bij verkoop ingevolge he bepaalde in artikel 3:268 of artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek.

c. De gemeente kan koper, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, schriftelijk toestemming verlenen om zonder betalingsverplichting aan de gemeente over te gaan tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van he perceel en/of woning aan derden in geval van:

1. – echtscheiding, verbreken van een samenlevingscontract of geregistreerd partnerschap;
2. – noodzaak tot verhuizing als gevolg van werkomstandigheden;
3. – overlijden van de koper, diens echtgeno(o)t(e), geregistreerde partner of degene met wie koper volgens samenlevingscontract samenwoont;
4. – noodzaak tot verhuizing in verband met de gezondheid va koper en/of zijn gezinsleden.

In andere dan de onder 1 t/m 4 genoemde gevallen kan de gemeente deze toestemming verlenen indien zij dit op grond van redelijkheid en billijkheid en met het oog op gerechtvaardigde belangen van koper verantwoord acht.

Aan deze toestemming wordt steeds verbonden de voorwaarde dat aan de verkrijgende partij dit artikel via kettingbeding in zijn geheel wordt opgelegd voor de resterende periode van de in eerste instantie geldende periode van vijf (5) jaar.

d. Indien koper handelt in strijd met het in dit artikel gestelde, verbeurt koper in afwijking van het bepaalde in artikel 2.16 een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per kavel/woning.

Artikel 2.11 Gedoogplicht

De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden.

b. De koper is verplicht al hetgeen in gevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.

c. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel, welke de gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.

d. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

e. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken zal door de gemeente of degene ten gunste van wie het gedoogrecht geldt, op haar kosten worden hersteld of, indien de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed.

f. Partijen komen overeen dat de bepalingen in de leden a, b en d als kwalitatieve verplichting zullen worden gevestigd en zullen rusten op de onroerende zaak, een en ander op de wijze zoals omschreven in artikel 2.14 van deze algemene voorwaarden.

Artikel 2.12 Opstalrecht voor kabels en leidingen

a. Voor zover noodzakelijk zal, ten laste van een daartoe op de bij de verkoopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de grond en ten behoeve van de in de verkoopovereenkomst aangegeven rechthebbende een opstalrecht worden gevestigd, inhoudende het recht om kabels en leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen. Indien door genoemde werkzaamheden schade wordt veroorzaakt die redelijkerwijs niet ten laste van koper kan worden gebracht wordt deze vergoed.

b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. Voor de vestiging van dit zakelijke recht is rechthebbende geen enkele vergoeding verschuldigd.

Artikel 2.13 Voorwaarden financiering

- a. Deze overeenkomst is ontbonden, indien de koper voor de in de koopovereenkomst genoemde datum geen hypothecaire lening onder de naar op dat moment op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde moet de koper binnen 7 dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst inroepen door middel van een aangetekende brief aan het college of een deurwaardersexploot.

Toelichting: De overeenkomst vervalt indien U kunt aan tonen dat u "al het redelijk mogelijke" heeft gedaan om de ontbindende voorwaarde niet in te laten gaan. Van u wordt als koper verwacht dat u zich, binnen de afgesproken termijn en met de nodige voortvarendheid, wendt tot meerdere financiële instellingen en wel voorzien van deugdelijke bescheiden, welke voor de beoordeling van de kredietaanvraag nodig zijn.

Artikel 2.14 Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst/ verkoopvoorwaarden daartoe aangewezen artikelen worden als kwalitatieve verplichting gevestigd, blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen. Daarbij wordt bepaald dat degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn. Aangezien van de overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, zal worden voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 BW.

Toelichting: Bepaalde verplichtingen om iets te dulden of niet te doen, kunnen worden ingeschreven in de openbare registers. Bij vervreemding worden de verkrijgers hieraan automatisch gebonden.

Artikel 2.15 Kettingbeding

- a. De koper is verplicht en verbindt zich tegenover de gemeente het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, niet zijnde hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van het zakelijk recht schriftelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete waarvan de hoogte in de koopovereenkomst is vastgelegd.
- b. Op gelijke wijze als onder lid a van dit artikel is bepaald, verbindt de koper zich tegenover de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding/kettingbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de lid a van dit artikel bedoelde artikelen als de in dit lid b omschreven verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Toelichting: Ten aanzien van bepaalde verplichtingen in de overeenkomst om iets te doen heeft u de verplichting om deze verplichtingen ook overeen te komen met opvolgende eigenaren. Indien u deze verplichting niet nakomt bent u de gemeente een boete verschuldigd.

Artikel 2.16 Boetebepaling

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete.
- b. De boete bedraagt:
- Het aankoopbedrag; dan wel
 - tien procent van de koopprijs; dan wel
 - € 250,- voor elke niet of niet volledige nakoming
 - of een gelijk bedrag per dag dat deze niet of niet volledige nakoming voortduurt; zulks ter keuze van de gemeente.
- c. Als de gemeente ontbindt, is koper verplicht de geleverde zaak onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin deze zich bevond ten tijde van de feitelijke levering.

d. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behoudt de gemeente het recht om bij niet- of niet-volledige nakoming van enige verplichting op grond van de overeenkomst alsnog nakoming dan wel vergoeding van meer geleden schade te vorderen.

e. Indien koper, voordat met de bebouwing van het verkochte is begonnen, verzoekt de koop te ontbinden en de gemeente daaraan haar medewerking verleent, zijn lid c en d ook van toepassing.

Toelichting: Als u niet aan uw verplichtingen voldoet, geeft de gemeente u een termijn, waarbinnen u uw verplichtingen alsnog moet nakomen. Indien u dan nog steeds in gebreke blijft, bent u de gemeente een boete verschuldigd. De gemeente kan eventueel de overeenkomst ook ontbinden. Bij het bepalen van de hoogte van de boete zal de gemeente steeds de redelijkheid en billijkheid in acht houden.

Artikel 2.17 Wet Bibob

a. De gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

1. Er sprake is van een ernstig gevaar dat deze overeenkomst mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;

2. Er sprake is van een ernstig gevaar dat met deze overeenkomst, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;

3. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de wederpartij in relatie staat tot strafbare feiten;

4. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten een strafbaar feit is gepleegd;

5. De wederpartij heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

b. De begrippen ernstig gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

c. De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9 derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Toelichting: De gemeente is bevoegd om de achtergrond van u als persoon of bedrijf te onderzoeken. Als er sprake is van criminele antecedenten kan de gemeente van de overeenkomst afzien, om te voorkomen dat zij daarmee als overheidsinstantie mogelijke criminele activiteiten faciliteert.

Artikel 2.18 Geschillenregeling

a. Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aarde en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

b. Op de koopovereenkomst en deze algemene verkoopvoorwaarden is Nederlands recht van toepassing.

Hoofdstuk 3 Verkopen van bouwterrein(en)

Artikel 3

Artikel 3.1 Toepasselijkheid van de bepalingen in dit hoofdstuk

Indien de onroerende zaak is bestemd voor het oprichten van gebouwen of bouwwerken wordt in de koopovereenkomst dit hoofdstuk van toepassing verklaard.

Artikel 3.2 Bouwrijpe staat

Behoudens uitdrukkelijk andersluidende bepalingen in de koopovereenkomst wordt de onroerende zaak bouwrijp geleverd. Tevens is de bouwgrond vrijgemaakt van funderingsresten, boomstobben en dergelijke, zijn andere aanwezige opstallen gesloopt of zijn bomen gerooid, en is de grond opgeschoond, geëgaliseerd en op hoogte gebracht.

Toelichting: Hier wordt omschreven in welke staat bouwgrond wordt geleverd.

Artikel 3.3 Door de koper te verrichten werkzaamheden

Ter voldoening aan zijn bouwplicht dient koper voor zijn rekening tenminste de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- ontgraven tot onderkant fundering (bouwput);

- draineren binnen de kavel;

- maken van de huisaansluitingen ten behoeve van riolering en nutsvoorzieningen;

- op hoogte brengen van de tuin;
- aanleggen van toegangspaden, achterpaden en terrassen binnen de kavel
- als gevolg van (bouw)activiteiten overtollige grond, puin en groenafval van de onroerende zaak afvoeren.

Toelichting: Hier wordt omschreven welke werkzaamheden de koper zelf moet verrichten.

Artikel 3.4 Bouwplicht

- Koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing waarvoor de gemeente een bruikbare omgevingsvergunning heeft verleend of zal verlenen.
- Koper is verplicht binnen zes maanden na het ondertekenen van de notariële akte een aanvraag om omgevingsvergunning te hebben ingediend. Binnen twaalf maanden nadat sprake is van een bruikbare omgevingsvergunning dient gestart te worden met bouwen, tenzij door partijen schriftelijk anders wordt overeengekomen. Onder het starten van bouwen wordt verstaan dat de palen zijn geheid en/of de fundamenten zijn gelegd.
- De bouw moet regelmatig worden voortgezet en de gebouwen moeten binnen achttien maanden na het verlenen van de bruikbare omgevingsvergunning glas- en waterdicht zijn voltooid.
- De bouw van de onroerende zaak dient te zijn voltooid binnen vierentwintig maanden nadat sprake is van een bruikbare omgevingsvergunning.
- In bijzondere gevallen kan het college de termijnen in de leden b, c, en d van dit artikel gesteld, telkens met een te bepalen termijn verlengen.
- Zolang niet is voldaan aan de in lid d vermelde verplichting mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van het college in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- Het bepaalde in lid f is niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW van het Burgerlijk Wetboek.
- De in lid f bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend indien de overdracht van de onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een tussen koper en een of meer derden gesloten koopaanemingsovereenkomst, waarbij de koper zich tegenover die derde(n) verplicht de in de overeenkomst genoemde opstallen te bouwen.
- Voor iedere niet-nakoming van de verplichtingen als omschreven in de leden b en c van dit artikel, binnen de in die leden gestelde termijnen – of de verlengde termijnen indien toepassing is gegeven aan het bepaalde in lid e van dit artikel – is koper aan de gemeente na ingebrekestelling een direct opeisbare boete verschuldigd van 10 procent van de koopprijs exclusief btw, onverminderd het recht op schadevergoeding en exclusief de kosten van verhaal.
- De koper heeft een terugleveringsplicht van het verkochte aan de gemeente bij niet realiseren van het gestelde in lid d of indien van toepassing het gestelde in lid e. De gemeente verkrijgt hiermee het eerste recht van terugkoop voor de onderhavige onroerende zaak.
- Indien de gemeente gebruik wenst te maken van haar terugkooprecht wijst zij voor de taxatie bij de terugleveringsplicht een onafhankelijke registertaxateur aan die de economische waarde van de onroerende zaak vaststelt. De kosten voor de taxatie en het taxatierapport komen voor rekening van de gemeente.
- Als koper het niet eens is met de waardes zoals vermeld in het taxatierapport kan koper zelf een tweede taxateur inschakelen. De kosten hiervan zijn voor koper.
- Mochten de waardes van de taxateur van koper en de taxateur van de gemeente meer dan 10% uit elkaar liggen dan kunnen beide taxateurs een derde taxateur aanwijzen. Deze taxatie is bindend. De kosten voor deze taxatie zijn voor de helft voor rekening van koper en voor de helft van de gemeente.

Toelichting: De gemeente verkoopt bouwgrond natuurlijk met het doel dat die grond wordt bebouwd. Omdat de gemeente niet zelf bouwt, komt de gemeente in dat geval overeen dat de koper zal bouwen. Deze bepaling stelt het belang van de gemeente veilig dat er gebouwd wordt en dat daarmee volkshuisvestings of ruimtelijke ordeningsplannen worden gerealiseerd.

Artikel 3.5 Milieubepaling

- Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in, op of aan de te verkopen onroerende zaak, is een onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een of meer rapporten waarin de toestand van de bodem van de onroerende zaak wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in deze bodem stoffen bevinden die naar ten tijde van de verkoop geldende maatstaven in de weg staan aan realisering van het beoogde, in de overeenkomst omschreven, gebruik van de onroerende zaak. De gemeente heeft, gezien het voorafgaande gebruik van de onroerende zaak voor zover dat aan haar bekend is, geen reden om aan te nemen, dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden. Wanneer de

resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de koper hierover overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen.

b. Na de juridische levering van het verkochte geconstateerde voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, alsmede voorafgaande maar niet in het lid a genoemde onderzoek vermelde stoffen, komen voor rekening en risico van de koper, terzake waarvan de koper de gemeente volledig vrijwaart jegens derden.

Toelichting: De gemeente wil alleen tot verkoop overgaan als de grond voldoet aan de noodzakelijke milieunormen, tenzij uitdrukkelijk een andere regeling wordt overeengekomen. Om hiervan zeker te zijn, wordt voor de verkoop een bodemonderzoek uitgevoerd. Als u dat wilt, kunt u het bodemonderzoek inzien. Van belang is waarvoor u de grond koopt. Als op de grond gebouwd mag worden, gelden er strengere milieunormen dan wanneer de grond alleen gebruikt mag worden als tuin.

Artikel 3.6 Parkeerplaatsen

Koper verbindt zich tegenover de gemeente om op de onroerende zaak gelijktijdig met het gereedkomen van de te realiseren bebouwing, voor zijn rekening, een in verhouding met de bebouwing en het gebruik daarvan, voldoende aantal van de openbare weg af met auto's toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden. In de koopovereenkomst kan het aantal te realiseren parkeerplaatsen nader worden bepaald. Ingeval van de verkoop van een individuele bouwkaavel dient tenminste één parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden. Partijen komen overeen dat de bepalingen van dit artikel voor wat betreft de verplichting tot het in stand houden van (casu quo zich onthouden van verwijdering van) de parkeerplaats(en) als kwalitatieve verplichting zullen worden gevestigd en zullen rusten op de onroerende zaak, een en ander op de wijze zoals omschreven in artikel 2.13 van deze algemene voorwaarden.

Toelichting: Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat het openbare gebied overbelast wordt met geparkeerde auto's.

Artikel 3.7 Stichting Waarborgfonds Koopwoningen

Voor zover op de onroerende zaak koopwoningen worden gebouwd die zijn bestemd om te worden verkocht, is koper verplicht te (doen) verkopen met een SWK Garantie- en waarborgcertificaat conform de desbetreffende Garantie- en waarborgregeling(en) van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), behoudens gevallen die ingevolgde de SWK regelingen buiten het toepassingsgebied van die regelingen vallen.

Artikel 3.8 Verkaveling

Voor zover op het gekochte koopwoningen worden gebouwd die zijn bestemd om te worden verkocht, is koper verplicht de gekochte onroerende zaak in bouwkaavels op te splitsen naar rato van het door hem te bouwen aantal woningen. Bij het opleveren van de door koper te bouwen woningen is hij verplicht de erfgrenzen aan te wijzen aan de kopers van de woningen.

Artikel 3.9 Overdracht van rechten

Het is koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college rechten en verplichtingen uit de verkoopovereenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, behoudens het bepaalde in artikel 3.11. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 3.10 Kettingbeding

a. De koper is verplicht en verbindt zich tegenover de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in artikel 3.4 lid a, b, c en d en 3.7 van deze algemene verkoopvoorwaarden, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, evenals bij de verlening daarop van een beperkt casu quo zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt casu quo zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in dat artikel bepaalde in notariële akte van levering of verlening van beperkt casu quo zakelijk recht woordelijk op te nemen, dat op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000) ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Voormelde direct opeisbare boete wordt vanaf de datum van eigendomsoverdracht aan de koper per kalenderjaar steeds verhoogd middels indexering conform de consumenten prijsindex alle huishoudens zoals vastgesteld door het

CBS, danwel - indien voormeld prijsindexcijfer vervalt - conform de daarvoor in de plaats tredende indexering.

b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de koper zich tegenover de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt casu quo zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in het in lid a en de in het onderhavige lid b is opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtvolger(s) beperkt casu quo zakelijk gerechtigde(n). Elke vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

c. De in lid a en b omschreven verplichting tot opleggen van de daar bedoelde bepalingen, eindigt op het moment dat de bouw van de woning(en) voltooid is.

Toelichting: Een kettingbeding zorgt ervoor dat uw verplichtingen bij verkoop worden doorgegeven aan de koper. De koper moet zich dan aan dezelfde verplichtingen houden. U moet deze bepaling bij verkoop opnemen. Als u dat niet doet, bent u een boete verschuldigd.

Artikel 3.11 ABC-bepalingen

In afwijking van het gestelde in artikel 3.9 staat de gemeente toe dat de koper haar rechten op levering van de grond overdraagt aan de kopers van woningen op de door haar te bebouwen kavel(s), eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarde dat de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

Hoofdstuk 4 Groenstroken

Artikel 4

Artikel 4.1 Toepasselijkheid van de bepalingen in dit hoofdstuk

Indien de onroerende zaak is bestemd om te worden gebruikt als particuliere groenvoorziening en/of tuinuitbreiding wordt in de koopovereenkomst dit hoofdstuk van toepassing verklaard.

Artikel 4.2 Staat van levering

a. De onroerende zaak wordt geleverd in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de notariële akte.

b. De koper heeft het recht om voorafgaand aan de totstandkoming van de koopovereenkomst voor zijn rekening en risico een feitelijk onderzoek te (doen) verrichten.

Toelichting: Als de gemeente snippergrond of voormalig openbaar groen verkoopt, wordt dit overgedragen inclusief alle beplantingen en dergelijke.

Artikel 4.3 Gebruik

a. De koper verbindt zich tegenover de gemeente zich te onthouden van:

- het stallen en/of parkeren van caravans, auto's of andere voer- of vaartuigen op de gekochte onroerende zaak;
- het opslaan van al of niet afgedankte materialen, vloeistoffen, enzovoorts op de gekochte onroerende zaak.

b. Partijen komen overeen dat de bepalingen van dit artikel als kwalitatieve verplichting zullen worden gevestigd en zullen rusten op de onroerende zaak, een en ander op de wijze zoals omschreven in artikel 2.14 van deze algemene voorwaarden.

Artikel 4.4 Bouwverbod

a. Koper verbindt zich tegenover de gemeente de gekochte onroerende zaak niet anders te gebruiken dan als tuin.

b. De koper verbindt zich voorts tegenover de gemeente zich te onthouden van het oprichten van opstallen en/of het plaatsen van bebouwing op de gekochte onroerende zaak.

c. Partijen komen overeen dat de bepalingen van dit artikel als kwalitatieve verplichting zullen worden gevestigd en zullen rusten op de onroerende zaak, een en ander op de wijze zoals omschreven in artikel 2.14 van deze algemene voorwaarden.

d. In bijzondere gevallen kan het college op schriftelijke aanvraag ontheffing van het verbod verlenen en afwijkend gebruik van de onroerende zaak toestaan.

e. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen houdt niet in, dat ontheffing van het bouwverbod zou zijn verleend; deze ontheffing dient afzonderlijk te zijn afgegeven. Aan het verlenen van de ontheffing kunnen door het college voorwaarden worden verbonden.

f. Ingeval van bebouwing van een groenstrook is het risico van de bodemkwaliteit geheel voor rekening van de koper.

Toelichting: Omdat u grond gekocht heeft waarop volgens het bestemmingsplan niet mag worden gebouwd, is de koopprijs lager dan wanneer wel gebouwd mocht worden.

Artikel 4.5 Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. Voor zover noodzakelijk zal op het gekochte een recht van opstal worden gevestigd ten behoeve van nutsbedrijven, inhoudende het recht om kabels en leidingen te hebben, te houden te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. Voor het vestigen van het recht van opstal is rechthebbende geen vergoeding verschuldigd. De kosten in verband met de vestiging van het recht van opstal komen voor rekening van koper.
- c. Eventuele schade aan het gekochte kan niet worden verhaald op de nutsbedrijven.

Artikel 4.6 Vervreemding, verhuur, ingebruikgeving

- a. Het is koper niet toegestaan de gekochte groenstrook afzonderlijk van het overige perceel in eigendom van de koper, te verkopen, verhuren of anderszins in gebruik te geven aan derden. Indien koper overgaat tot verkoop, verhuur of ingebruikgeving van het overige perceel in eigendom van de koper, dient deze verkoop, verhuur of ingebruikgeving mede te omvatten de verkoop, verhuur of ingebruikgeving van de gekochte groenstrook.
- b. Bij niet nakoming van de verplichting uit het eerste lid verbeurt koper, overeenkomstig artikel 2.16 van deze algemene voorwaarden, een onmiddellijk opeisbare boete.
- c. Partijen komen overeen dat de bepalingen van dit artikel als kwalitatieve verplichting zullen worden gevestigd en zullen rusten op de onroerende zaak, een en ander op de wijze zoals omschreven in artikel 2.14 van deze algemene voorwaarden.

Hoofdstuk 5 Agrarische grond

Artikel 5

Artikel 5.1 Toepasselijkheid van de bepalingen in dit hoofdstuk

De bepalingen in dit hoofdstuk zijn slechts geldig, indien en voorzover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

Artikel 5.2 Staat van grond

Behoudens uitdrukkelijk andersluidende bepalingen in de koopovereenkomst wordt de onroerende zaak geleverd in de Toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de notariële akte.

Toelichting: Hier wordt omschreven in welke staat agrarische grond wordt geleverd.

Artikel 5.3 Bestemming

- a. De koper is verplicht de grond te gebruiken volgens het ter plaatse geldende of in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.
- b. Zolang niet is voldaan aan de in lid a vermelde verplichting mag de koper de grond niet zonder schriftelijke toestemming van het college in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van hypotheek is geen toestemming nodig.
- c. Het bepaalde in lid b is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 en van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk wetboek.
- d. De gemeente behoudt zich het recht van terugkoop van de onroerende zaak voor. Koper kan alleen tot vervreemding overgaan, nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld om het perceel te verkrijgen.
- e. Indien de gemeente gebruik wenst te maken van haar terugkooprecht wijst zij voor de taxatie bij de terugleveringsplicht een onafhankelijke registertaxateur aan die de economische waarde van de onroerende zaak vaststelt. De kosten voor de taxatie en het taxatierapport komen voor rekening van de gemeente.
- f. Als koper het niet eens is met de waardes zoals vermeld in het taxatierapport kan koper zelf een tweede taxateur inschakelen. De kosten hiervan zijn voor koper.
- g. Mochten de waardes van de taxateur van koper en de taxateur van de gemeente meer dan 10% uit elkaar liggen dan kunnen beide taxateurs een derde taxateur aanwijzen. Deze taxatie is bindend. De kosten voor deze taxatie zijn voor de helft voor rekening van koper en voor de helft van de gemeente.

Artikel 5.4 Milieubepaling

- a. De gemeente heeft geen reden om aan te nemen dat zich in de bodem van de onroerende zaak voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen bevinden die naar ten tijde van de verkoop geldende maatstaven in de weg staan aan realisering van het beoogde, in de overeenkomst omschreven, gebruik van de onroerende zaak. De gemeente kan hieromtrent een onderzoek (laten) verrichten, waarvan de resultaten worden vastgelegd in een of meer rapporten. Wanneer de resultaten van dit onderzoek zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de koper hierover overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen.
- b. Na de juridische levering van het verkochte geconstateerde voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, alsmede voorafgaande maar niet in het lid a genoemde onderzoek vermelde stoffen, komen voor rekening en risico van de koper, terzake waarvan de koper de gemeente volledig vrijwaart jegens derden.

Artikel 5.5. Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. Voor zover noodzakelijk zal, ten laste van een daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de grond en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven rechthebbende worden gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om kabels en leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen. Indien door genoemde werkzaamheden schade wordt veroorzaakt die redelijkerwijs niet ten laste van koper kan worden gebracht wordt deze vergoed.
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diep wortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. Voor de vestiging van dit zakelijke recht is rechthebbende geen enkele vergoeding schuldig.

Hoofdstuk 6 Verkopen van onbebouwde bedrijfsbouwgrond

Artikel 6

Artikel 6.1 Toepasselijkheid van de bepalingen in dit hoofdstuk

Indien de onroerende zaak is bestemd voor het oprichten van gebouwen of bouwwerken wordt in de koopovereenkomst dit hoofdstuk van toepassing verklaard.

Artikel 6.2 Bouwrijpe staat

Behoudens uitdrukkelijk andersluidende bepalingen in de koopovereenkomst wordt de onroerende zaak bouwrijp geleverd. Tevens is de bouwgrond vrijgemaakt van funderingsresten, boomstobben en dergelijke, zijn andere aanwezige opstallen gesloopt of zijn bomen gerooid, en is de grond opgeschoond, geëgaliseerd en op hoogte gebracht.

Toelichting: Hier wordt omschreven in welke staat bouwgrond wordt geleverd.

Artikel 6.3 Door de koper te verrichten werkzaamheden

Ter voldoening aan zijn bouwplicht dient koper voor zijn rekening tenminste de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- ontgraven tot onderkant fundering (bouwput);
- draineren binnen de kavel;
- maken van de huisaansluitingen ten behoeve van riolering en nutsvoorzieningen;
- op hoogte brengen van de tuin;
- aanleggen van toegangspaden, achterpaden en terrassen binnen de kavel
- als gevolg van (bouw)activiteiten overtollige grond, puin en groenafval van de onroerende zaak afvoeren.

Toelichting Hier wordt omschreven welke werkzaamheden de koper zelf moet verrichten

Artikel 6.4 Bouwplicht

- a. Koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing waarvoor de gemeente een bruikbare omgevingsvergunning heeft verleend of zal verlenen.

- b. Koper is verplicht binnen zes maanden na het ondertekenen van de notariële akte een aanvraag om omgevingsvergunning te hebben ingediend. Binnen twaalf maanden nadat sprake is van een bruikbare omgevingsvergunning dient gestart te worden met bouwen, tenzij door partijen schriftelijk anders wordt overeengekomen. Onder het starten van bouwen wordt verstaan dat de palen zijn geheid en/of de fundamenteën zijn gelegd.
- c. De bouw moet regelmatig worden voortgezet en de gebouwen moeten binnen achttien maanden na het verlenen van de bruikbare omgevingsvergunning glas- en waterdicht zijn voltooid.
- d. De bouw van de onroerende zaak dient te zijn voltooid binnen vierentwintig maanden nadat sprake is van een bruikbare omgevingsvergunning.
- e. In bijzondere gevallen kan het college de termijnen in de leden b, c, en d van dit artikel gesteld, telkens met een te bepalen termijn verlengen.
- f. Zolang niet is voldaan aan de in lid d vermelde verplichting mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van het college in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- g. Het bepaalde in lid f is niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW van het Burgerlijk Wetboek.
- h. De in lid f bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend indien de overdracht van de onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een tussen koper en een of meer derden gesloten koopaannemingsovereenkomst, waarbij de koper zich tegenover die derde(n) verplicht de in de overeenkomst genoemde opstallen te bouwen.
- i. Voor iedere niet-nakoming van de verplichtingen als omschreven in de leden b en c van dit artikel, binnen de in die leden gestelde termijnen – of de verlengde termijnen indien toepassing is gegeven aan het bepaalde in lid e van dit artikel – is koper aan de gemeente na ingebrekestelling een direct opeisbare boete verschuldigd van 10 procent van de koopprijs exclusief btw, onverminderd het recht op schadevergoeding en exclusief de kosten van verhaal.
- j. De koper heeft een terugleveringsplicht van het verkochte aan de gemeente bij niet realiseren van het gestelde in lid d of indien van toepassing het gestelde in lid e. De gemeente verkrijgt hiermee het eerste recht van terugkoop voor de onderhavige onroerende zaak.
- k. Indien de gemeente gebruik wenst te maken van haar terugkooprecht wijst zij voor de taxatie bij de terugleveringsplicht een onafhankelijke registertaxateur aan die de economische waarde van de onroerende zaak vaststelt. De kosten voor de taxatie en het taxatierapport komen voor rekening van de gemeente.
- l. Als koper het niet eens is met de waardes zoals vermeld in het taxatierapport kan koper zelf een tweede taxateur inschakelen. De kosten hiervan zijn voor koper.
- m. Mochten de waardes van de taxateur van koper en de taxateur van de gemeente meer dan 10% uit elkaar liggen dan kunnen beide taxateurs een derde taxateur aanwijzen. Deze taxatie is bindend. De kosten voor deze taxatie zijn voor de helft voor rekening van koper en voor de helft van de gemeente.

Toelichting: De gemeente verkoopt bouwgrond natuurlijk met het doel dat die grond wordt bebouwd. Omdat de gemeente niet zelf bouwt, komt de gemeente in dat geval overeen dat de koper zal bouwen. Deze bepaling stelt het belang van de gemeente veilig dat er gebouwd wordt en dat daarmee volkshuisvestings of ruimtelijke ordeningsplannen worden gerealiseerd.

Artikel 6.5 Milieubepaling

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in, op of aan de te verkopen onroerende zaak, is een onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een of meer rapporten waarin de toestand van de bodem van de onroerende zaak wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in deze bodem stoffen bevinden die naar ten tijde van de verkoop geldende maatstaven in de weg staan aan realisering van het beoogde, in de overeenkomst omschreven, gebruik van de onroerende zaak. De gemeente heeft, gezien het voorafgaande gebruik van de onroerende zaak voor zover dat aan haar bekend is, geen reden om aan te nemen, dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden. Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de koper hierover overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen.
- b. Na de juridische levering van het verkochte geconstateerde voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, alsmede voorafgaande maar niet in het lid a genoemde onderzoek vermelde stoffen, komen voor rekening en risico van de koper, terzake waarvan de koper de gemeente volledig vrijwaart jegens derden.

Toelichting: De gemeente wil alleen tot verkoop overgaan als de grond voldoet aan de noodzakelijke milieunormen, tenzij uitdrukkelijk een andere regeling wordt overeengekomen. Om hiervan zeker te zijn, wordt voor de verkoop een bodemonderzoek uitgevoerd. Als u dat wilt, kunt u het bodemonderzoek

inzien. Van belang is waarvoor u de grond koopt. Als op de grond gebouwd mag worden, gelden er strengere milieunormen dan wanneer de grond alleen gebruikt mag worden als tuin.

Artikel 6.6 Parkeerplaatsen

Koper verbindt zich tegenover de gemeente om op de onroerende zaak gelijktijdig met het gereedkomen van de te realiseren bebouwing, voor zijn rekening, een in verhouding met de bebouwing en het gebruik daarvan, voldoende aantal van de openbare weg af met auto's toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden. In de koopovereenkomst kan het aantal te realiseren parkeerplaatsen nader worden bepaald.

Partijen komen overeen dat de bepalingen van dit artikel voor wat betreft de verplichting tot het in stand houden van (casu quo zich onthouden van verwijdering van) de parkeerplaats(en) als kwalitatieve verplichting zullen worden gevestigd en zullen rusten op de onroerende zaak, een en ander op de wijze zoals omschreven in artikel 2.13 van deze algemene voorwaarden.

Toelichting: Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat het openbare gebied overbelast wordt met geparkeerde auto's.

Artikel 6.7 Overdracht van rechten

Het is koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college rechten en verplichtingen uit de verkoopovereenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, behoudens het bepaalde in artikel 6.9. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 6.8 Kettingbeding

a. De koper is verplicht en verbindt zich tegenover de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in artikel 6.4 lid a, b, c en d van deze algemene verkoopvoorwaarden, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, evenals bij de verlening daarop van een beperkt casu quo zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt casu quo zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in dat artikel bepaalde in notariële akte van levering of verlening van beperkt casu quo zakelijk recht woordelijk op te nemen, dat op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000) ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Voormelde direct opeisbare boete wordt vanaf de datum van eigendomsoverdracht aan de koper per kalenderjaar steeds verhoogd middels indexering conform de consumenten prijsindex alle huishoudens zoals vastgesteld door het CBS, danwel - indien voormeld prijsindexcijfer vervalt - conform de daarvoor in de plaats tredende indexering.

b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de koper zich tegenover de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt casu quo zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in het in lid a en de in het onderhavige lid b is opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtvolger(s) beperkt casu quo zakelijk gerechtigde(n). Elke vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan. c De in lid a en b omschreven verplichting tot opleggen van de daar bedoelde bepalingen, eindigt op het moment dat de bouw van de bedrijfspand(en) voltooid is.

Toelichting: Een kettingbeding zorgt ervoor dat uw verplichtingen bij verkoop worden doorgegeven aan de koper. De koper moet zich dan aan dezelfde verplichtingen houden. U moet deze bepaling bij verkoop opnemen. Als u dat niet doet, bent u een boete verschuldigd.

Artikel 6.9 ABC-bepalingen

In afwijking van het gestelde in artikel 6.7 staat de gemeente toe dat de koper haar rechten op levering van de grond overdraagt aan de kopers van bedrijfsgebouwen op de door haar te bebouwen kavel(s), eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarde dat de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.