

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordoostpolder houdende regels omtrent algemene verkoopvoorwaarden voor grond (Algemene Verkoopwaarden)

No.0171160644

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Noordoostpolder

Besluit vast te stellen de

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VOOR GROND VAN GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER 2020 Hoofdstuk 1: Algemeen

Artikel 1.1: Toepassing Algemene Verkoopvoorwaarden

1. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden horen bij iedere verkoopovereenkomst van grond tussen de gemeente en haar koper(s). Ze zijn bij iedere verkoopovereenkomst van toepassing. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden vormen een onverbreekelijk geheel met de verkoopovereenkomst.
2. Wanneer artikelen van de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn uitgesloten, is dit in de verkoopovereenkomst opgenomen.

Artikel 1.2: Definities

College

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Noordoostpolder.

Gemeente

Onder gemeente wordt verstaan gemeente Noordoostpolder.

Hoofdelijk aansprakelijk

Een aansprakelijkheid die betekent dat iedere koper afzonderlijk gedwongen kan worden de volledige verplichting na te komen, al zijn anderen ook aansprakelijk.

Ingebrekestelling

Het officieel door een schriftelijke aanmaning verklaren dat iemand zijn aangevane verplichtingen niet is nagekomen.

Ingebruikneming

Het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in en op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten.

Kavel

De grond met alles wat zich daarop of daarin bevindt, voor zover dit duurzaam is verbonden met de grond.

Kettingbeding

Een beding tussen koper en verkoper dat rust op de kavel. De koper neemt hierbij een verplichting op zich die hij ongewijzigd doorgeeft aan zijn rechtsopvolgers en diens rechtsopvolgers.

Koopsom

Het totale bedrag van de verkoopprijs van de kavel is exclusief de wettelijke verschuldigde belasting.

Kwalitatieve verplichting

De verplichting iets te dulden of niet te doen met betrekking tot een registergoed. De koper neemt hierbij een verplichting op zich die hij ongewijzigd doorgeeft aan zijn rechtsopvolgers en diens rechtsopvolgers.

Notariële akte

De voor overdracht vereiste akte van levering die wordt opgemaakt door de notaris.

Overdracht

Juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte in de openbare registers.

Recht van opstal

Een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te verkrijgen.

Zakelijk recht

Een recht dat gevestigd is op de kavel. Het recht staat ingeschreven in de openbare registers.

Hoofdstuk 2: Notariële overdracht

Artikel 2.1: Overdracht

1. De kavel wordt in eigendom overgedragen, vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan, in de staat waarin deze zich bevindt op de datum van de notariële akte.
2. Eventuele in de verkoopovereenkomst vermelde erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven op de kavel rusten.
3. De keuze van de notaris ligt bij de koper, tenzij anders is overeengekomen.

Artikel 2.2: Ingebruikneming

1. De koper kan de kavel pas in gebruik nemen wanneer de notariële akte is gepasseerd.
2. Het is niet toegestaan om voor het passeren van de notariële akte met grond- en/of bouwwerkzaamheden te starten.

Artikel 2.3: Betaling koopsom

De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de notariële akte. Overdracht vindt niet plaats wanneer de betaling aan de notaris niet is verricht.

Artikel 2.4: Kosten koper

De kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben, zijn voor rekening van de koper. Dit kunnen onder andere zijn de BTW, overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

Artikel 2.5: Niet-nakoming

1. Indien de notariële akte niet passeert voor de in de verkoopovereenkomst afgesproken leveringsdatum, is rente verschuldigd. De rente is verschuldigd over de koopsom gerekend van de afgesproken leveringsdatum tot het moment van de notariële overdracht.
2. De rentevergoeding over de koopsom is gelijk aan de wettelijke rente.

Artikel 2.6: Risico overgang en beschadiging

1. De onroerende zaak komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte is ondertekend, tenzij de ingebruikneming eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.
2. Indien de gemeente voor het tijdstip van risico overgang door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) wordt verhinderd haar verplichtingen geheel of gedeeltelijk na te komen, is de gemeente verplicht de koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en wordt de verkoopovereenkomst als ontbonden beschouwd en heeft geen van de partijen recht op schadevergoeding.
3. Indien koper in geval als bedoeld in lid 2 van dit artikel te kennen geeft alsnog de levering van het, in de verkoopovereenkomst omschreven, onroerende zaak te verlangen, dan treden partijen in overleg over de voorwaarden, waaronder de overdracht kan geschieden.
4. Indien de gemeente verklaart de schade binnen twee maanden na het onheil voor haar rekening te zullen herstellen, is koper alsnog verplicht het bepaalde in de verkoopovereenkomst geheel na te komen, met dien verstande, dat in dat geval de overdracht uiterlijk twee maanden later zal plaatsvinden.

Hoofdstuk 3: Kavel

Artikel 3.1: Aanwijzing erfgrans en bouwvlak

1. Op verzoek van de koper markeert de gemeente het bouwvlak en de erfgrans na overdracht van de notariële akte.
2. Mocht een hernieuwde markering noodzakelijk zijn, dan brengt de gemeente daarvoor kosten in rekening bij de koper.
3. De koper machtigt de gemeente de kadastrale grenzen aan het kadaster aan te wijzen.
4. De kosten voor het maken van erfafscheidingen komen geheel voor rekening van de koper.

Artikel 3.2: Over- en ondermaat kavel

1. Een verschil tussen de werkelijke grootte van de kavel en de grootte zoals die op de verkooptekening is aangegeven, kan geen aanleiding geven tot verrekening wanneer dit verschil kleiner dan 5% is.

2. Wanneer het verschil groter is dan 5% volgt een verrekening.
3. Over- of ondermaat biedt geen grond voor ontbinding van de verkoopovereenkomst.

Artikel 3.3: Bodemonderzoek

1. Er is een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport. In het rapport wordt de toestand van de grond omschreven. Daaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de op het moment van onderzoek geldende maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu en/of volksgezondheid.
2. Indien uit een aanvullend bodemonderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het in het bestemmingsplan beschreven gebruik, hebben zowel de koper als de gemeente het recht om de verkoopovereenkomst te ontbinden. Er kan in dat geval geen aanspraak worden gemaakt op enige vorm van schadevergoeding door de andere partij.
3. Ontbinding van de verkoopovereenkomst geschiedt per aangetekende brief binnen 2 weken nadat het aanvullend bodemonderzoek aan de andere partij ter kennis is gesteld.

Artikel 3.4: Bebouwing

1. Voor de duur dat de grond nog niet is bebouwd, dient de koper er voor zorg te dragen dat het terrein in goede staat verkeert en wordt onderhouden, dit ter beoordeling van burgemeester en wethouders.
2. Het is de koper niet toegestaan het gekochte geheel of gedeeltelijk te verkopen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, tenzij de in lid 1 bedoelde bebouwing en inrichting is voltooid.

Hoofdstuk 4: Juridische bepalingen

Artikel 4.1: Ingebrekestelling en verzuim

1. Een partij is in verzuim tegenover de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de verkoopovereenkomst te voldoen.
2. De ingebrekestelling moet schriftelijk en aangetekend binnen een redelijke termijn geschieden.
3. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij als gevolg daarvan lijdt te vergoeden en kan de wederpartij de verkoopovereenkomst, conform artikel 6:265 BW, zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
4. De gemeente en koper behouden het recht om bij een ingebrekestelling alsnog nakoming te vorderen.

Artikel 4.2: Boetebepaling

1. Bij het niet nakomen van de verplichtingen uit de Algemene Verkoopvoorwaarden en/of andere verplichtingen die voortvloeien uit de verkoopovereenkomst, is de koper, met inachtneming van de ingebrekestelling (artikel 4.1), ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 500,- per dag met een maximum van € 100.000,-verschuldigd.
2. Indien van toepassing, hebben partijen het recht om in plaats van de in lid 1 bedoelde boete, volledige schadevergoeding zoals bedoeld in de ingebrekestelling (artikel 4.1) te vorderen.

Artikel 4.3: Hoofdelijkheid

Indien in de verkoopovereenkomst meer dan één natuurlijk persoon of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de verkoopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 4.4: Informatieplicht en onderzoekplicht

1. De gemeente heeft de koper alle informatie over het gekochte gegeven die een verkoper aan een koper behoort over te dragen.
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar de feiten en omstandigheden die tot zijn onderzoeksgebied behoren voor zijn risico komen.
3. Koper heeft het recht het perceel voor de feitelijke levering te inspecteren.

Artikel 4.5: Bedenkijd

Op de bedenkijd voor de koop van een kavel is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 4.6: Gedoogplicht openbare voorzieningen

1. De koper moet gedogen dat op, in, aan of boven de onroerende zaak zoveel en zodanige openbare voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vervangen als de gemeente wenselijk acht.
2. De bepaling in lid 1 rust als een kwalitatieve verplichting op de onroerende zaak en gaat van rechtswege over op diens rechtsopvolgers.

Artikel 4.7: Ontbinding verkoopovereenkomst

De gemeente en de kopers zijn bevoegd de verkoopovereenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst zal zijn vereist wanneer:

1. De koper vóór de ondertekening van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard;
2. De koper vóór de ondertekening van de akte van levering al of niet voorlopig surseance van betaling aanvraagt dan wel een wettelijke schuldsaneringsregeling van de koper is aangevraagd dan wel van toepassing wordt verklaard;
3. Sprake is van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap;
4. Er vóór de ondertekening van de akte van levering beslag wordt gelegd op zaken of vermogensrechten van de koper.
5. Uitsluitend natuurlijke personen kunnen de verkoopovereenkomst (laten) ontbinden wanneer er geen financiering ter grootte van de koopsom is verkregen. Koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan de gemeente minimaal twee schriftelijke afwijzingen te overhandigen. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden terugbetaald voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten als gevolg van het aangaan van deze overeenkomst te boven gaan.
6. Voor koopsommen tot de geldende kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), geldt dat de verkoopovereenkomst kan worden ontbonden wanneer de NHG niet is verkregen. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden terugbetaald voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten als gevolg van het aangaan van deze overeenkomst te boven gaan.
7. Bij ontbinding van de overeenkomst zal het reeds betaalde optiegeld of aanbetaling niet worden verrekend of terugbetaald.

Artikel 4.8: Kettingbeding

De koper is verplicht en verbindt zich tegenover de gemeente om het bepaalde in de daartoe in de verkoopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak woordelijk op te nemen in de notariële akte aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde en diens rechtsopvolgers. Hetzelfde geldt voor de verlening van een zakelijk recht. Bij het niet opnemen van het kettingbeding is een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro ten behoeve van de gemeente verschuldigd. De gemeente heeft de bevoegdheid om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 4.9: Kwalitatieve verplichting

De in de verkoopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op de grond. De in die artikelen genoemde rechten en/of plichten zullen van rechtswege overgaan op alle rechtsopvolgers. Het voorgaande geldt ook voor degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de grond krijgen.

Artikel 4.10: Geschillen

1. In het geval van geschillen die voortkomen uit de verkoopovereenkomst tussen koper en verkoper zullen partijen in eerste instantie deze proberen op te lossen met behulp van een door partijen uitgekozen bemiddelingspersoon binnen een termijn van vier weken.
2. Bij onmogelijkheid een geschil op te lossen door bemiddeling, dan zal het geschil worden beslecht door de bevoegde Nederlandse rechter van de rechtbank Zwolle-Lelystad, tenzij een andere rechter bevoegd is op grond van dwingendrechtelijke regels van het geschil kennis te nemen.

Hoofdstuk 5: Slotbepaling

Artikel 5.1: Aanvullende voorwaarden

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om in de verkoopovereenkomst afwijkende c.q. aanvullende voorwaarden te stellen.

Artikel 5.2: Citeertitel en inwerkingtreding

1. Dit besluit kan worden aangehaald als "Algemene Verkoopwaarden" en treedt in werking met ingang van 1 april 2020
2. Vanaf de inwerkingtreding van dit besluit wordt het besluit Algemene voorwaarden voor de verkoop van grond zoals vastgesteld op 8 november 2011 No. 2011017083 ingetrokken.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 17 maart 2020,

*De secretaris
de burgemeester,*