

Algemene Verkoopvoorwaarden voor bouwgrond van de gemeente Heeze-Leende 2020

Deel A Definities en totstandkoming Artikel 1. Toepasselijkheid

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst waarbij de gemeente Heeze-Leende bouwgrond verkoopt voor woningen en waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.
2. De koopovereenkomst samen met deze algemene verkoopvoorwaarden vormen één onverbrekelijk geheel. In geval van strijdigheid prevaleren de bepalingen dan wel verbintenissen uit de koopovereenkomst boven de algemene verkoopvoorwaarden.

Artikel 2. Definities

In deze algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

ABC -bepaling: Verkoop van grond aan (bijvoorbeeld) een projectontwikkelaar waarbij het verkochte wordt door geleverd aan een wederkoper.

A Igemene verkoopvoorwaarden: De algemene voorwaarden van de gemeente Heeze-Leende gelden bij de verkoop van bouw kavels voor woningen door de gemeente Heeze-Leende.

B ouwrijpe staat: Bouwrijp wil zeggen dat het verkochte geschikt is voor het realiseren van het bouwplan, en daarvoor, voor zover van toepassing;

- a. is ontdaan van bebouwing, en andere boven- en ondergrondse obstakels en het puin en andere bouwresten zoveel mogelijk zijn verwijderd;
- b. is ontgraven, geëgaliseerd en op een vooraf door of vanwege de gemeente te bepalen peil gebracht;
- c. de niet-te-handhaven bomen zijn gerooid en de boomstronken zo goed mogelijk zijn verwijderd;
- d. de eventueel aanwezige sloten en watergangen zijn gedempt, behoudens voor zover specifiek anderszins is bepaald;
- e. in de nabijheid een rioleringsstelsel is aangelegd, waar het beoogde bouwplan op het verkochte op kan worden aangesloten;
- f. als van toepassing (bouw)wegen zijn aangelegd, zodat het verkochte bereikbaar is;
- g. in de nabijheid kabels en leidingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen door de nutsbedrijven zijn of kunnen worden aangelegd, zodat het verkochte hierop aangesloten kan worden;
- h. er overeenkomstig het planologisch kader als vastgelegd in het geldende bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de activiteit bouwen ten behoeve van het bouwplan.

B ouwplan: De door koper beoogde bebouwing op het verkochte overeenkomstig het ter plaatse geldende, dan wel in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

B W Burgerlijk Wetboek

C ollege: Het college van Burgemeester en Wethouders (B&W) van de gemeente Heeze-Leende.

F eitelijke levering: De datum waarop het verkochte in het bezit wordt gesteld aan koper.

G emeente: De gemeente Heeze-Leende (verkopende partij).

I ngebrekestelling: Een aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting door middel van een aangetekend schrijven of deurwaardersexploot waarbij een termijn voor nakoming wordt gesteld.

I nschrijving: De kadastrale registratie door inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers van het Kadaster.

J uridische levering: De notariële akte van levering op grond waarvan juridische eigendomsoverdracht van het verkochte plaats vindt.

K ettingbeding: Het beding waarbij koper bij overdracht van het verkochte, op straffe van een boete, ten behoeve van de gemeente bepaalde verplichtingen, onder gelijk beding, aan zijn opvolgende verkrijger zal opleggen.

K oopovereenkomst: De overeenkomst waarbij de gemeente zich verplicht het verkochte in eigendom over te dragen aan koper en waarbij deze zich verbindt om deze te aanvaarden en daarvoor de koopsom te betalen en waarop deze algemene verkoopvoorwaarden, al dan niet gedeeltelijk, van toepassing zijn verklaard.

K oopsom: Het totale bedrag, exclusief kosten koper, dat door koper betaald moet worden voor het verkochte aan de gemeente.

K oper: De natuurlijke perso(o)n(en) en/of rechtsperso(o)n(en) met volledige rechtsbevoegdheid, die als zodanig in de koopovereenkomst staat/staan genoemd en aan wie de gemeente het verkochte verkoopt.

K osten koper: Alle kosten en belastingen die naast de koopsom gemoeid zijn met de levering van het verkochte, zoals belastingen, notariskosten, kadastrale kosten, welke kosten voor rekening van koper komen, ook wel aangeduid als k.k.

K walitatieve verplichting: Een verplichting om iets te dulden of niet te doen die is verbonden met het verkochte welke door inschrijving van deze verplichting in de openbare registers zal overgaan op derden die het verkochte of een recht tot gebruik daarop zullen verkrijgen.

N otariële akte van levering: De voor de eigendomsoverdracht van het verkochte vereiste akte van levering, op te maken en te passeren door een notaris.

N utsbedrijf: De rechtspersoon of instelling die de zorg en verantwoordelijkheid draagt voor één of meer openbare nutsvoorzieningen.

O nherroepelijke omgevingsvergunning: Een door het college verleende omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1 eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waartegen niet tijdig conform de wet gestelde termijnen bezwaar c.q. (hoger) beroep is ingesteld, of het bezwaar of (hoger) beroep bij rechterlijke uitspraak is afgewezen dan wel niet ontvankelijk is dan wel is ingetrokken, en als gevolg daarvan onherroepelijk is.

O ntvankelijke aanvraag omgevingsvergunning: Een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1 eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die voldoet aan het bepaalde in de toepasselijke regelgeving en voorschriften, zoals de Regeling omgevingsrecht en het overigens ter zake bepaalde in, c.q. krachtens de koopovereenkomst en deze algemene verkoopvoorwaarden.

P artijen: De gemeente en koper gezamenlijk.

R ente: De wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 of 6:119a BW.

S ituatietekening: Bij de koopovereenkomst behorende genummerde en gedateerde tekening, waarop het verkochte globaal staat aangegeven.

V erkochte: De over te dragen onroerende za(a)k(en), die het object vormt/vormen van de koopovereenkomst, waarop deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn verklaard.

V oorziening van openbaar nut: De aanwezige of in de toekomst door een nutsbedrijf te realiseren Voorzieningen ten behoeve van:

1. het opwekken, het transport, de verdeling en/of levering van:
 - a. elektriciteit
 - b. water
 - c. gas
 - d. warmte
 - e. informatie op basis van analoge en/of digitale signalen;
2. het rioolafvoersysteem;
3. de straatverlichting;
4. andere –als openbaar aan te merken- dienstverlening, die niet onder het vorenstaande is begrepen.

V rij op naam: Alle kosten en belastingen die naast de koopsom gemoeid zijn met de levering van het verkochte, zoals belastingen, notariskosten, kadastrale kosten, welke kosten voor rekening van de gemeente komen, ook wel aangeduid als v.o.n.

W ederkoper: Diegene(n) die (een gedeelte van) het verkochte van de oorspronkelijke koper koopt.

Artikel 3: Totstandkoming van de koopovereenkomst

De koopovereenkomst komt tot stand en verkrijgt rechtskracht op de datum waarop:

1. deze door koper is ondertekend, én
2. het college, al dan niet middels mandaat, een besluit heeft genomen tot het aangaan c.q. bekrachtigen van de koopovereenkomst en deze door een vertegenwoordigingsbevoegd persoon namens de gemeente is ondertekend.

Deel B Verkoopbepalingen Artikel 4. Situatietekening

Van elke koopovereenkomst maakt een genummerde en gedateerde situatietekening deel uit, waarop het verkochte globaal staat aangegeven. In de koopovereenkomst wordt deze tekening met een nummer aangeduid.

Artikel 5. Juridische levering

1. De voor de juridische levering vereiste notariële akte van levering moet binnen twee maanden na het tot stand komen van de koopovereenkomst worden gepasseerd.
2. Koper bepaalt de keuze van de notaris. Als koper niet binnen vier weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst een notaris kan of wil aanwijzen, zal de notariële akte van levering worden gepasseerd ten kantore van een door de gemeente aan te wijzen notaris.
3. De gemeente is niet verplicht mee te werken aan het passeren van de notariële akte van levering voordat koper de volledige koopsom, de kosten koper en de eventueel dan opeisbare, daarover verschuldigde wettelijke rente, alsmede aan alle overige verplichtingen die volgen uit de koopovereenkomst en de algemene verkoopvoorwaarden, heeft voldaan.

4. Aan de gemeente wordt een afschrift van de notariële akte van levering uitgereikt.

Artikel 6. Betaling koopsom

1. Uiterlijk op de dag van het passeren van de notariële akte van levering, moet de volledige koopsom, de eventuele kosten koper en alles wat eventueel daarbij in verband met de verkoop verschuldigd is, zijn betaald aan de notaris die de akte verlijdt.
2. Als de koopsom en/of de eventuele kosten koper niet of niet volledig binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de notaris is ontvangen, is koper in verzuim door het enkele feit van niet nakoming, zonder dat een ingebrekestelling is vereist, conform artikel 6:83 BW. Koper is over de periode vanaf dat tijdstip tot aan de datum van de volledige betaling van de koopsom en de kosten koper, de wettelijke rente verschuldigd, berekend over de koopsom minus de reeds betaalde aanbetaling conform artikel 8.
3. De notaris houdt de voor of namens koper betaalde gelden voor koper tot het moment waarop hem uit onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de juridische levering is geschied overeenkomstig het in het vorige lid bepaalde. Daarna houdt de notaris de betrokken gelden voor de gemeente tot het moment dat de akte passeert, voor zover deze niet bestemd zijn voor betaling van schulden waarvoor inschrijvingen in het vorige lid zijn opgenomen of op andere grond volgens de afrekening van de notaris aan anderen toekomen.

Artikel 7. Kosten en belastingen

1. Bij een koopsom kosten koper komen alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst, de juridische levering en de notariële akte van levering, waaronder begrepen de overdrachts- en/of omzetbelasting, de notariskosten, eventuele volmachtscosten en de kadastrale kosten inclusief splitsingskosten, voor rekening van koper.
2. Bij een koopsom vrij op naam komen alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst, de juridische levering en de notariële akte van levering, waaronder begrepen de overdrachts- en/of omzetbelasting, de kosten van de notaris en de kadastrale kosten, voor rekening van de gemeente.
3. Alle lasten en belastingen die inzake het verkochte worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van de juridische levering, voor rekening van koper.

Artikel 8. Aanbetaling

1. De koper moet binnen twee weken na de datum van verzending van de door de gemeente en de koper ondertekende koopovereenkomst en van de factuur aan de gemeente een aanbetaling doen van twee procent (2%) van de koopsom, te vermeerderen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.
2. Bij niet tijdige voldoening van de aanbetaling is de koper in verzuim en is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
3. Als de koper om ontbinding van de koopovereenkomst verzoekt en het college daarmee instemt, zal terug betaling van de aanbetaling, zonder rentevergoeding, plaatsvinden.
4. De aanbetaling zal bij de juridische levering van het verkochte worden verrekend met de koopsom, behalve wanneer de koopovereenkomst wordt ontbonden. De aanbetaling vervalt aan de gemeente, als koper in verzuim is.

Artikel 9. Feitelijke levering, staat van het verkochte

1. De feitelijke levering van het verkochte vindt in beginsel plaats tegelijk met de juridische levering.
2. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom van het verkochte over te dragen.
3. Het verkochte zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van de koopovereenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten en verplichtingen. De gemeente verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
4. Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als door de gemeente aangegeven bij haar aanbod nodig zijn. Aan koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico. Het verkochte wordt in bouwrijpe staat geleverd, behoudens wanneer in de koopovereenkomst anderszins wordt bepaald.
5. Het verkochte wordt vrij van hypotheken, beslagen en/of inschrijvingen daarvan geleverd. Bij de juridische levering aanvaardt koper uitdrukkelijk alle lijdende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de openbare registers, uit de laatste en voorafgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n). Koper aanvaardt eveneens uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 10. Vervroegde feitelijke levering

1. Het college kan op schriftelijk verzoek van koper, toestemming verlenen aan koper het verkochte al voor de juridische levering, vervroegd in gebruik te nemen.
2. Aan deze toestemming kan het college voorwaarden verbinden.
3. Het bepaalde in artikel 20 is onverkort van toepassing.

Artikel 11. Omschrijving van het verkochte, meting, terreingrenzen

1. Koper is bekend met de ligging van het verkochte zoals blijkt uit de koopovereenkomst met bijbehorende, door partijen gearafaerde tekening en verlangt hiervan geen nadere omschrijving.
2. Het is koper toegestaan het verkochte voor het passeren van de notariële akte van levering te inspecteren.
3. Vóór de datum van de feitelijke levering van het verkochte kunnen de grenzen door of namens de gemeente met deugdelijk materiaal in het terrein worden aangeduid. Als en voor zover er kosten zijn verbonden aan het inmeten van het verkochte, komen deze kosten voor rekening van koper, als de koopsom kosten koper is.
4. Voor zover op het verkochte een bouwplan wordt gerealiseerd dat bestaat uit meerdere woningen die zijn bestemd om te worden verkocht, is koper verplicht het verkochte in kavels op te splitsen naar rato van het door hem te realiseren aantal woningen van het bouwplan. Bij het opleveren van de door koper te realiseren woningen van het bouwplan, is hij verplicht de erfgrenzen aan te wijzen aan de wederkoper(s) van de woning(en).
5. Koper verplicht zich, als het verkochte in bouwrijpe staat wordt geleverd, voor het plaatsen of doen plaatsen van het bouwplan met de ambtenaar die het bouwtoezicht heeft, overleg te plegen over de juiste plaatsing van de bouw kavels binnen de grenzen van het verkochte.
6. Als na opmeting door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers mocht blijken, dat de oppervlakte van het verkochte meer dan vijf procent (5 %) groter of kleiner is dan de grootte zoals vermeld in de koopovereenkomst, zal binnen zes (6) maanden na schriftelijke mededeling van de resultaten van die opmeting aan partijen, de herrekening van de koopprijs van de grond door de gemeente aan koper ter kennis worden gebracht op basis van de overeengekomen koopprijs per centiare. Het verschil met de betaalde koopprijs moet binnen zes (6) weken na ontvangst van die kennisgeving door de koper aan de gemeente te worden betaald dan wel door de gemeente aan de koper te worden terugbetaald.

Artikel 12. Milieukundig onderzoek

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte, is een verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd conform NEN 5740. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport. In het rapport wordt de toestand van de bodem omschreven en daaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem concentraties van dergelijke stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven onaanvaardbaar zijn met het oog op het door koper volgens de koopovereenkomst beoogde gebruik. Het rapport kan op verzoek worden ingezien.
2. Voormeld onderzoek geeft slechts een indicatie omtrent de mate van bodemverontreiniging. Het staat koper daarom vrij vóór het passeren van de notariële akte op bedoeld terrein, op zijn kosten, een bodemonderzoek te laten uitvoeren volgens de NEN 5740 methode.
3. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen worden in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen en struiken.
4. Als uit het bodemonderzoek blijkt dat sanering noodzakelijk is, stelt koper het betreffende rapport ter beschikking aan de gemeente waarna deze de kosten voor het onderzoek vergoedt. De gemeente heeft dan de keuze tussen sanering van het terrein door en op kosten van de gemeente, dan wel afzien van de verkoop waarbij de grond ter vrije beschikking van de gemeente wordt gesteld, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst.
5. Indien tot sanering van de grond door verkoper wordt besloten, is koper vanaf de datum van ontvangst door de gemeente van het in het vorige lid genoemde rapport bodemonderzoek tot dat de bodemsanering is uitgevoerd, geen rente verschuldigd over de koopsom.
6. Het is koper bekend dat bij eventuele afvoer van de grond van het bouwterrein die wordt hergebruikt het Besluit bodemkwaliteit van toepassing is. Bij hergebruik van de af te voeren grond moet aan de bepalingen van het Besluit bodemkwaliteit worden voldaan.
7. De bestemming van de af te voeren grond is bepalend voor de normen waaraan de af te voeren grond dan moet voldoen. Bij hergebruik van de grond kan het uitvoeren van een aanvullend kwaliteitsonderzoek noodzakelijk zijn.
8. Alle kosten verband houdende met eventueel hergebruik van de af te voeren grond en noodzakelijk aanvullend kwaliteitsonderzoek zijn voor rekening van koper.

9. Onderzoek naar de draagkracht van de grond dient door en voor rekening van de koper plaats te vinden.

Artikel 13. Bouwplan

1. Als het verkochte in bouwrijpe staat wordt geleverd, moet koper binnen 26 weken na totstandkoming van de koopovereenkomst, een ontvankelijke omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ten behoeve van het bouwplan op het verkochte aan te vragen bij de gemeente.
2. Koper is, nadat hij de beschikking heeft over een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwplan, verplicht om;
 - a. binnen 26 weken na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwplan te starten met de realisatie van het bouwplan op het verkochte, overeenkomstig de verleende onherroepelijke omgevingsvergunning;
 - b. het bouwplan op het verkochte binnen twee jaren na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwplan:
 - te voltooien en gereed te melden bij de gemeente, tenzij op grond van bijzondere omstandigheden op verzoek van koper, door het college schriftelijk uitstel wordt verleend;
 - het verkochte op behoorlijke wijze in te richten ten behoeve van het planologisch toegestane gebruik;
 - het bouwplan feitelijk conform het toegestane gebruik in gebruik te nemen.
3. Zolang niet is voldaan aan de in lid 2 vermelde verplichting mag koper het verkochte niet (geheel of gedeeltelijk), zonder voorafgaande toestemming van de gemeente, in juridische of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten of anderszins in gebruik geven aan derden. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor de vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
4. Niet-nakomen van het bepaalde in lid 2 a en/of b heeft tot gevolg, dat koper aan de gemeente een boete verschuldigd is van één procent (1%) van de koopsom voor elke volle maand, waarmee de in lid 2 a en/of b genoemde termijn(en), dan wel als de termijn verlengd is, de verlengde termijn(en), wordt overschreden.
5. De gemeente kan in bijzondere omstandigheden en naar haar beoordeling, het boetebedrag als genoemd in lid 4 lager vaststellen, of in het uiterste geval er van af zien.
6. Het bepaalde in lid 3 is niet van toepassing in geval van;
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW
7. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3 ingeval van bijzondere omstandigheden die ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst onvoorzienbaar waren. Onder bijzonder omstandigheden worden in ieder geval verstaan;
 - a. overlijden van koper of diens partner;
 - b. ontbinding van het huwelijk of geregistreerd partnerschap van koper door echtscheiding dan wel beëindiging;
 - c. verhuizing als dit noodzakelijk is in verband met de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden.
8. Als de verplichting als genoemd in lid 3 niet van toepassing is op grond van het bepaald in lid 6, dan wel het college ontheffing verleent op grond van het bepaalde in lid 7, kan koper door de gemeente gehouden worden de verplichtingen als genoemd in lid 2 en lid 3 en daaraan gekoppelde boete als bepaald in lid 4, bij de juridische of economische eigendomsovergang, dan wel bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten van het verkochte, als kettingbeding op te nemen.
9. De verplichting tot het opnemen als kettingbeding als bedoeld in lid 8 vervalt zodra aan de verplichtingen als opgenomen in lid 2 a en/of b is voldaan.

Artikel 14. Recht van terugkoop

1. Wanneer koper, ondanks een schriftelijke ingebrekestelling met inachtneming van een termijn van tenminste acht dagen, niet voldoet aan de in artikel 13 bedoelde bouwplicht, heeft de gemeente een koopoptie op het verkochte. Deze optie valt aan te merken als een onherroepelijk aanbod van koper, zoals bedoeld in artikel 6:219 lid 1 BW. De gemeente moet deze optie schriftelijk inroepen, waardoor een (terugkoop)overeenkomst tot stand komt. Wanneer de gemeente deze koopoptie inroept moet de juridische levering, tegen de bij aankoop betaalde koopsom en eventueel betaalde omzetbelasting, binnen vier weken na het inroepen van de koopoptie plaatsvinden.
2. Op de bij aankoop betaalde koopsom zal de gemeente gerechtigd zijn om tien procent (10%) in te houden als voorschot op de vergoeding van kosten, schade en rente. De gemeente is gerechtigd haar daadwerkelijke kosten, schade en rente zo nodig met de overige negentig procent (90%) te verrekenen. Ter zake van eventueel opgerichte bouwwerken of verrichte werkzaamheden kan

- geen enkele vergoeding van de gemeente worden verlangd of gevorderd, ook niet op grond van ongerechtvaardigde verrijking; wel heeft koper een wegneemrecht, voor eigen rekening en risico.
3. De kosten van of in verband met de terug verkoop en de terug levering van het verkochte, in de meest ruime zin, komen geheel voor rekening van koper.
 4. Koper is verplicht op eerste verzoek van de gemeente binnen een door de gemeente te bepalen termijn na de terug verkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de staat bij levering terugbrengen van het verkochte, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van koper zal geschieden.

Artikel 15. Zelfgebruik en vervreemdingsbeperking

1. Koper is verplicht de op het verkochte te realiseren woning, gedurende vijf achtereenvolgende jaren vanaf de datum van oplevering, uitsluitend zelf te gebruiken en met zijn eventuele gezinsleden te bewonen. Als ingangsdatum voor de genoemde vijfjaarstermijn geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper op het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
2. Zolang koper nog niet heeft voldaan aan zijn verplichting om gedurende vijf achtereenvolgende jaren de woning op het verkochte te bewonen als bepaald in lid 1, is het koper niet toegestaan het verkochte, al dan niet in combinatie met het bouwplan, aan derden in juridische of economische eigendom over te dragen dan wel te bezwaren met een persoonlijk of beperkt zakelijk recht waardoor het (recht op) gebruik van het verkochte, al dan niet in combinatie met het bouwplan, op een derde overgaat. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hier niet onder begrepen.
3. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW;
 - c. schriftelijke ontheffing door het college als bedoeld in lid 4.
4. Het college kan, na een schriftelijk verzoek daarvoor, ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel, als toepassing van deze bepalingen zou leiden tot onbillijkheden van overwegende aard. Deze ontheffing wordt steeds verleend in geval dat koper ten genoegen van de gemeente aantoont dat sprake is van de navolgende situaties die ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst onvoorzienbaar waren:
 - a. verlijden van koper of diens partner;
 - b. ontbinding van het huwelijk of geregistreerd partnerschap van koper door echtscheiding dan wel beëindiging;
 - c. verhuizing als dit noodzakelijk is in verband met de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden.
5. Voor andere redenen, dan redenen als genoemd in lid 4, kan het college, na een schriftelijk verzoek daarvoor, eveneens ontheffing verlenen. Het college is gerechtigd hieraan nadere voorwaarden te verbinden, zoals een antispeculatiebeding.
6. Bij niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, is koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopsom verschuldigd, zonder dat daarvoor enige nadere ingebrekestelling is vereist, een en ander onverminderd het recht van de gemeente om alsnog nakoming te vorderen.
7. Als het college ontheffing verleent op grond van het bepaalde in lid 4, dan wel het bepaalde in lid 5 van dit artikel, kan koper gehouden worden de verplichtingen en daaraan gekoppelde boete als bepaald in dit artikel bij de juridische of economische eigendomsovergang, dan wel bezwaring met beperkte (zakelijke) gebruiksrechten van het verkochte, als kettingbeding op te nemen.
8. De verplichting tot het opnemen als kettingbeding als bedoeld in lid 7 vervalft zodra aan de verplichtingen als bedoeld in lid 1 dan wel lid 2 is voldaan.
9. Wanneer koper misbruik maakt van het bepaalde in lid 4, waaronder mede begrepen het opgeven en/of schetsen van onjuiste feiten en/of omstandigheden, verbeurt koper een contractuele boete aan de gemeente ter hoogte van tien procent (10%) van de bij doorverkoop gerealiseerde koopsom, zonder dat daarvoor enige nadere ingebrekestelling is vereist.

Artikel 16. Hemelwaterafvoer en riolering

1. Koper is verplicht om gelijktijdig met het realiseren van het bouwplan, voor zijn rekening, een gescheiden riolering voor regenwater en vuilwater aan te leggen, deze in gebruik te nemen en in stand te houden tot aan een door de gemeente aangegeven punt waar het verkochte grenst aan het openbaar gebied.
2. Op het verkochte moeten deze rioleringen eindigen in een ontstoppingsstuk. De gemeente geeft de plaats van de ontstoppingstukken aan.
3. De gemeente zal, bij een juiste aanleg van de riolering op het verkochte, tot aansluiting op het gemeentelijk rioleringsstelsel overgaan.
4. Als en voor zover koper (nog) niet heeft voldaan aan de in dit artikel genoemde verplichtingen, bij de juridische dan wel economische eigendomsoverdracht van (een gedeelte van) het verkochte,

alsmede bij verlening c.q. vestiging daarop van een zakelijk recht, wordt dit artikel aangemerkt als kettingbeding.

Artikel 17. Erfafscheiding openbaar gebied

1. Koper is verplicht het verkochte binnen één jaar na de datum waarop het bouwplan gereed is gekomen, deugdelijk af te scheiden van aangrenzende percelen in eigendom van de gemeente en het vervolgens afgescheiden te houden van deze aangrenzende, niet aan hem toebehorende percelen.
2. Het is niet toegestaan om een poort in deze erfafscheiding aan te brengen om zo een achter- of zij-uitgang te creëren over openbaar gebied zonder toestemming van de gemeente.
3. Als het verkochte wordt verkaveld moeten de kavels binnen het verkochte, onderling ook van elkaar worden afgescheiden.
4. Koper doet ten opzichte van de gemeente afstand van de bevoegdheid als bedoeld in de artikelen 5;46 BW en 5;49 BW, zodat de gemeente niet verplicht is bij te dragen in de kosten van een erfafscheiding of deze op te richten.
5. Als en voor zover koper (nog) niet heeft voldaan aan de in dit artikel genoemde verplichtingen, bij de juridische dan wel economische eigendomsoverdracht van (een gedeelte van) het verkochte, alsmede bij verlening c.q. vestiging daarop van een zakelijk recht, wordt dit artikel aangemerkt als kettingbeding.

Artikel 18. Nutsvoorzieningen

De voorzieningen voor gas, water en elektriciteit worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Koper moet hiervoor zelf tijdig contact opnemen met de diverse nutsbedrijven en de hiervoor verschuldigde aansluitkosten betalen.

Artikel 19. Voorwaarde van financiering

1. De koopovereenkomst zal, mits met inachtneming van het navolgende, ontbonden (kunnen) worden als koper niet uiterlijk twee weken voor het verstrijken van de in artikel 5 lid 1 genoemde termijn een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van de grond en de daarop te stichten opstallen, tot een totale hoofdsom van ten minste het in de koopovereenkomst genoemde bedrag, zulks onder de bij de grote geldverstrekking instellingen gebruikelijke bepalingen, en – als van toepassing – Nationale Hypotheekgarantie ter zake van de overeenkomst(en) tot voormelde geldlening(en) niet vóór vermelde datum is verleend. Koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarden alleen een beroep doen door aan het college ten minste twee schriftelijke afwijzingen over te leggen.
2. Op deze voorwaarde kan slechts de koper zich beroepen. Dit beroep moet geschieden door een schriftelijke mededeling aan het college binnen zeven dagen na de in lid 1 bedoelde datum waarop de toezegging tot financiering had moeten zijn verkregen.

Deel C Algemene bepalingen Artikel 20. Risico-overgang en beschadiging

1. Het verkochte is eerst met ingang van het tijdstip van het ondertekenen van de notariële akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering op een eerder tijdstip heeft plaatsgevonden, in welk geval het risico op koper overgaat op het tijdstip van feitelijke levering.
2. In geval van tenietgaan of bij gehele of gedeeltelijke beschadiging van het verkochte voorafgaand aan het in het eerste lid van dit artikel gemelde tijdstip van risico-overgang, anders dan door toedoen van koper, stelt de gemeente binnen achtenveertig uur nadat haar die beschadiging bekend is geworden, koper daarvan op de hoogte.
3. Ingeval het verkochte ten gevolge van een niet-toerekenbare tekortkoming van de gemeente voor het in lid 1 bedoelde tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval voor de overeengekomen dag van juridische levering:
 - a. koper uitvoering van de koopovereenkomst verlangt, in welk geval de gemeente, zonder enige bijzonder tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom aan koper en op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, het verkochte levert in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle rechten, die de gemeente ten opzichte van derden toekomen ter zake van het onheil, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde; of
 - b. de gemeente verklaart het verkochte voor haar rekening te herstellen binnen een met koper overeen te komen termijn, in welk geval het tijdstip, waarop de akte van levering wordt ondertekend, verschuift naar de dag waarop deze hersteltermijn is verstreken. Als het herstel binnen deze termijn niet naar behoren plaatsvindt, heeft koper alsnog het recht de koopovereenkomst bij aangetekende brief te ontbinden. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan wordt de juridische levering opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld. Als de juridische levering wordt uitgesteld wordt de termijn van de eventuele bankgarantie als bedoeld in artikel 5 door koper verlengd.

Artikel 21. Schade aan gemeentelijke eigendommen

Als ten gevolge van werkzaamheden door koper op het verkochte, schade wordt toegebracht aan gemeente-eigendommen zullen de kosten van het herstellen van die schade op koper worden verhaald.

Artikel 22. ABC-bepaling

1. Als in de koopovereenkomst expliciet is bepaald dat sprake is van een ABC-bepaling, is dit artikel van toepassing.
2. Als het verkochte bestaat uit meerdere bouwkavels, staat de gemeente toe dat koper zijn rechten op juridische levering van een of meerdere bouwkavel(s), overdraagt aan koper(s) van de woningen(en) van het bouwplan, eventueel voordat het bouwplan tot stand is gekomen, onder de volgende voorwaarden:
 - a. In de tussen koper en de wederkoper(s) te sluiten overeenkomsten worden deze algemene verkoopvoorwaarden, in samenhang met hetgeen omtrent deze artikelen in de koopovereenkomst is bepaald, integraal van toepassing verklaard.
 - b. Koper stelt zich tegenover de gemeente garant voor de realisatie van het bouwplan, waartoe hij zich tegenover de rechtverkrijgenden verplicht.
 - c. Koper verkoopt, als van toepassing, de woningen van het bouwplan, op de bouwkavels van het verkochte aan door de gemeente aan te wijzen doelgroepen van personen.

Artikel 23. Voorzieningen van openbaar nut

1. Koper is verplicht te dulden dat al hetgeen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut op, in of boven het verkochte is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.
2. Koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke die op, in of boven het verkochte zijn of worden aangebracht, worden onderhouden en vernieuwd.
3. Koper is tevens verplicht op, in, aan of boven het verkochte de aanwezigheid van door of vanwege de gemeente aangebrachte leidingen, kabels, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden onderhouden en vernieuwd.
4. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het gedogen als bedoeld in lid 1, respectievelijk lid 2 en lid 3. De verplichtingen als opgenomen in lid 1, lid 2 en lid 3 van dit artikel worden door koper aanvaard als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW ten behoeve van de gemeente en rustende op het verkochte welke in de notariële akte van levering zal worden opgenomen en zal worden ingeschreven in het Openbare Register.
5. Voor zover noodzakelijk, zal, ten laste van een daarvoor op de situatietekening aangeduid gedeelte van het verkochte en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven rechthebbende, worden gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om kabels en leidingen ten behoeve van de voorzieningen van openbaar nut te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen. Als door genoemde werkzaamheden schade wordt veroorzaakt die redelijkerwijs niet ten laste van koper kan worden gebracht wordt deze vergoed.
6. Bij het opstalrecht als bedoeld in lid 5 wordt door de nutsbedrijven bepaald dat op, respectievelijk in of boven (dat gedeelte van) het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag worden aangebracht, ontgrondingen mogen worden verricht, bomen dan wel diep wortelende struiken mogen worden gepland, vijvers mogen worden aangelegd, of aan derden toestemming tot zulk een handeling mag worden verleend.
7. Voor het opstalrecht als bedoeld in lid 5 en lid 6 is rechthebbende geen enkele vergoeding verschuldigd.
8. Koper is verplicht en verbindt zich ten opzichte van de gemeente, het bepaalde in dit artikel bij de juridische dan wel economische eigendomsoverdracht van (een gedeelte van) het verkochte, alsmede bij verlening c.q. vestiging daarop van een zakelijk recht, aan te merken als kettingbeding.

Artikel 24. Kettingbeding

1. Koper verplicht en verbindt zich ten opzichte van de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de als kettingbeding aangemerkte artikelen in de Algemene verkoopvoorwaarden en de koopovereenkomst, voor zover aan de verplichtingen als opgenomen in de betreffende artikelen nog niet is voldaan, bij de juridische dan wel economische eigendomsoverdracht van (een gedeelte van) het verkochte, alsmede bij verlening c.q. vestiging daarop van een zakelijk gebruiksrecht, aan de nieuwe eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigde(n) op te leggen en in verband daarmee, om het in voornoemde artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van 10% van de koopsom, met een minimum van € 5.000,00 (zegge; vijfduizend euro) ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

2. Op gelijke wijze als het in lid 1 bepaalde verbindt koper zich ten opzichte van de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigde(n) dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen als de verplichting om dit door te geven en de daaraan gekoppelde boete, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s)/zakelijk rechtigden(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 25. Faillissement en beslag

1. Als koper, voor de datum van ondertekening van de akte van levering, in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, of gerechtelijke schuldsanering van koper is aangevraagd, of in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de rechtspersoon, alsmede wanneer executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd of als hij een onderhands akkoord voorbereidt met zijn crediteuren, dan wel op enig andere wijze wordt beperkt in zijn bevoegdheden tot het verrichten van rechtshandelingen, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De gemeente zal de koopovereenkomst alsdan ontbinden middels een aangetekend schrijven aan koper en eventueel de notaris. Aan zodanige beëindiging zal koper geen recht kunnen ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.
2. Alvast betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en eventuele boete ingevolge de koopovereenkomst en de algemene verkoopvoorwaarden te boven gaan.
3. Als de feitelijke levering van het verkochte al heeft plaatsgevonden, is koper verplicht het verkochte direct weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de feitelijke levering van het verkochte.

Artikel 26. Verzuim en boetebepaling

1. Een partij is in verzuim ten opzichte van de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft te voldoen aan zijn verplichtingen, uit hoofde van de koopovereenkomst, de algemene verkoopvoorwaarden en/of hetgeen daaruit voortvloeit. Ingebrekestelling geschiedt schriftelijk met in achtneming van een termijn van acht dagen, behalve als en voor zover hiervan expliciet is afgeweken. Deze termijn kan alvast lopen voordat een partij nalatig is.
2. Als een partij in verzuim is, verbeurt deze partij een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopsom per verzuim, ten behoeve van de wederpartij, onverminderd de bevoegdheid van de wederpartij om nakoming en vergoeding van eventuele schade te vergoeden.
3. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij lijdt te vergoeden. Onverminderd het recht op schadevergoeding en vergoeding van de kosten van verhaal, kan de wederpartij in dat geval de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden, tenzij de tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis deze ontbinding niet rechtvaardigt. Bij de juridische levering van het verkochte doen partijen afstand van hun recht tot ontbinding.
4. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering van het verkochte, op grond van bepalingen van of voortvloeiend uit de koopovereenkomst, dan wel de tijdige voldoening van de koopsom, verbeurt de nalatige partij ten gunste van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

Artikel 27. Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst en de hierin van toepassing verklaarde algemene verkoopvoorwaarden mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder begrepen die geschillen die slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.

Artikel 28. Ontbinding

1. In geval van ontbinding van de koopovereenkomst in onderling overleg tussen partijen of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde, draagt iedere partij de eigen kosten van de ter uitvoering van deze overeenkomst verrichte werkzaamheden.
2. Ingeval van ontbinding op grond van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming door een der partijen, komen deze kosten voor diens rekening.
3. De gemeente is te allen tijde bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden als aanspraken van derden, die niet uit de openbare registers blijken, zoals een beroep op verjaring, daarvoor aanleiding geven, dan wel de overeenkomst in redelijkheid aan te passen. In dat geval komen de kosten van de werkzaamheden verricht in het kader van de overeenkomst voor rekening van de gemeente.

Artikel 29. Hoofdelijkheid

Als in de koopovereenkomst meer dan één natuurlijke- en/of rechtspersoon als koper van het verkochte staat genoemd, geldt het volgende:

1. de (rechts)personen die als koper zijn genoemd, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de koopovereenkomst en uit de algemene verkoopvoorwaarden voortvloeiende rechten uitoefenen;
2. de (rechts)personen die als koper zijn genoemd, verlenen elkaar bij deze onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
3. de (rechts)personen die als koper zijn genoemd, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 30. Bedenktijd

1. Als het verkochte een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan betreft, heeft koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden.
2. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte overeenkomst (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Als de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.
3. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Artikel 31. Afwijkingsbevoegdheid

1. Afwijken van de algemene verkoopvoorwaarden is slechts geldig als en voor zover schriftelijk tussen partijen is overeengekomen.
2. Als het college besluit tot afwijking van de algemene verkoopvoorwaarden, dan kan zij hieraan voorwaarden verbinden.

Artikel 32. Overige bepalingen

1. Waar in de koopovereenkomst en de algemene verkoopvoorwaarden enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het college het daarvoor aangewezen orgaan, tenzij in de koopovereenkomst en/of de algemene verkoopvoorwaarden of bij wettelijk voorschrift anders is bepaald.
2. De gemeente, al dan niet in haar publiekrechtelijke hoedanigheid, is niet aansprakelijk ten opzichte van koper voor tekortschieten, als dit het gevolg is van een handelen of nalaten van de gemeente waartoe zij op grond van het publiekrecht is gehouden.

Artikel 33. Inwerkingtreding

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden treden in werking op de dag volgend op die van de vaststelling door het college.
2. Deze algemene verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald als Algemene Verkoopvoorwaarden voor bouwgrond van de gemeente Heeze-Leende 2020.

Behoort bij besluit d.d. 6 mei 2020 van Burgemeester en Wethouders van Heeze-Leende.