

## **Algemene Verkoopvoorwaarden 2023 betreffende de verkoop van bouwgrond door de gemeente Asten**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Asten;

gelet op artikel 160, eerste lid, van de Gemeentewet;

besluit:

vast te stellen de Algemene Verkoopvoorwaarden 2023 betreffende de verkoop van bouwgrond door de gemeente Asten

### **Geldigheid, voorrang en gestanddoening**

#### **Artikel 1 Geldigheid en voorrangsregel**

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden gemeente Asten 2023 horen bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente Asten en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard. De koopovereenkomst en de algemene verkoopvoorwaarden vormen één onverbreekelijk geheel.
2. Daar waar er sprake is van strijdigheid tussen deze algemene verkoopvoorwaarden en de tekst uit de koopovereenkomst, gaat de tekst uit de koopovereenkomst voor op deze algemene verkoopvoorwaarden.

#### **Artikel 2 Gestanddoening koop en boetebeding**

1. Indien de gegadigde, nadat hij de koopovereenkomst voor akkoord heeft ondertekend en getourneerd aan de gemeente, maar voor het moment van tot stand komen van de koopovereenkomst door een besluit van het college en ondertekening door de burgemeester, middels aangetekend schrijven aan de gemeente te kennen geeft de koop niet door te willen laten gaan, is hij aan de gemeente over de koopsom, de wettelijke rente verschuldigd over de periode vanaf het moment waarop de door de gegadigde getekende koopovereenkomst door de gemeente is ontvangen.
2. Indien de koper na het tot stand komen van de koopovereenkomst door een besluit van het college en ondertekening door de burgemeester, middels aangetekend schrijven aan de gemeente te kennen geeft de koop niet gestand te doen, is de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden. De koper is in dat geval aan de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete ten bedrage van 10% van de koopsom verschuldigd.

### **Verkoopvoorwaarden**

#### **Artikel 3 Tekening**

Van elke verkoop maakt een tekening deel uit waarop de situering en omvang van de over te dragen onroerende zaak bij benadering is aangegeven. Deze tekening wordt als bijlage bij de betreffende koopovereenkomst gevoegd en maakt daar integraal onderdeel van uit.

#### **Artikel 4 Ligging en omvang**

1. Aan de verkooptekening bedoeld in artikel 3 kunnen geen vaste maten worden ontleend. De verkooptekening geeft de koper evenmin rechten ten aanzien van de verkaveling en bebouwing rond het verkochte.
2. De grenzen van de onroerende zaak worden voor de datum van de feitelijke levering door of namens de gemeente met daarvoor geëigende grenskenmerken in het terrein aangeduid. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.
3. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwijzing in het kadaster te verzorgen.
4. Het verschil tussen de werkelijke en de in de koopovereenkomst genoemde grootte van het verkochte zal aan geen der partijen aanleiding geven tot verrekening respectievelijk het instellen van enigerlei actie.

#### **Artikel 5 Kosten, rechten, lasten en belastingen**

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst en met betrekking tot de juridische levering en de notariële akte van levering, waaronder begrepen het kadastrale recht alsmede eventueel andere verschuldigde belastingen, zijn voor rekening van de koper.

2. Alle lasten en belastingen, die op of ter zake de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar, volgend op de datum van de notariële akte van levering voor rekening van de koper.

#### **Artikel 6 Koopsom en juridische levering**

1. De juridische levering vindt plaats ten overstaan van een door de koper aan te wijzen notaris. Indien de koper niet binnen maximaal 5 dagen nadat de koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen een notaris aanwijst, zal de gemeente een notaris aanwijzen.
2. De betaling van de koopsom en van de overige kosten, rechten en belastingen ten aanzien van de onroerende zaak vindt plaats bij gelegenheid van de juridische levering en via de notaris die de notariële akte verlijdt.
3. De notariële akte van levering moet worden verleden binnen zes maanden vanaf de verzenddatum van de door partijen ondertekende koopovereenkomst aan koper.
4. De koper kan uiterlijk 3 weken voor het einde van de termijn, zoals bepaald in het derde lid, bij het college een verzoek indienen tot verlenging van deze termijn. Het college reageert zo spoedig mogelijk op dit verzoek.
5. Bij verlenging van de termijn, als genoemd in lid 4, vanwege een oorzaak die aan de koper te wijten of toe te rekenen is, is de koper verplicht de wettelijke rente aan de gemeente te voldoen. De wettelijke rente is verschuldigd over de koopsom exclusief BTW, vanaf de uiterlijke datum van juridische levering zoals bedoeld in lid 3 tot de daadwerkelijke datum van juridische levering van de onroerende zaak.

#### **Artikel 7 Juridische en feitelijke staat en verantwoordelijkheid bij juridische levering**

1. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheek, beslagen, huur of ander gebruik of aanspraken overgedragen. Alle eventueel aan de onroerende zaak verbonden erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en beperkte rechten blijven er op rusten, tenzij in de koopovereenkomst uitdrukkelijk anders is overeengekomen en door de koper uitdrukkelijk aanvaard.
2. De koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst voor koper kenbaar zijn uit de openbare registers, de (laatste) akte(n) van levering en/of andere akten waarbij vooromschreven rechten, bedingen en verplichtingen werden gevestigd, alsmede die lasten en beperkingen die voor koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor gegadigde / koper geen wezenlijk zwaardere belasting vormen.
3. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom van de onroerende zaak over te dragen.
4. De onroerende zaak zal bij de juridische levering in bouwrijpe staat worden geleverd, als uitgewerkt in artikel 10.
5. Ten tijde van de juridische levering zal de feitelijke levering van het verkochte, behoudens nadere overeenkomst, geschieden ter gelegenheid van de ondertekening van de akte tot levering. Als de feitelijke levering eerder plaatsvindt, dan eindigt de zorgplicht van de gemeente bij de feitelijke levering.
6. Vanaf het moment van feitelijke levering is de gemeente niet meer verantwoordelijk voor het verkochte (de onroerende zaak).

#### **Artikel 8 Ingebruikneming**

1. De koper neemt de onroerende zaak in gebruik nadat de notariële akte van levering is verleden.
2. Het college kan op schriftelijk verzoek van de koper, voor het verlijden van de notariële akte van levering, toestemming verlenen de onroerende zaak in gebruik te nemen. Deze toestemming wordt verleend indien de koper de volledige koopsom rechtstreeks aan de gemeente heeft voldaan. De gemeente is in dat geval vanaf het moment van feitelijke gebruikname van de onroerende zaak door gegadigde / koper, niet meer verantwoordelijk voor het verkochte (de onroerende zaak). Dit conform c.q. in lijn met het bepaalde in artikel 22.

#### **Artikel 9 Beoogd gebruik**

De koper is gehouden de onroerende zaak niet anders te gebruiken dan overeenkomstig het van toepassing zijnde (ontwerp) bestemmingsplan of omgevingsplan.

#### **Artikel 10 Bouwrijpe staat**

1. Tenzij in de koopovereenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald, wordt de onroerende zaak bouwrijp geleverd. Bouwrijp wil zeggen:
  - a. dat het gebied waarin de onroerende zaak is gelegen voorzien is van bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, welke aansluit op de onroerende zaak. Dit betekent dat de onroerende zaak in de nabijheid is voorzien van een dwa-rioleringsstelsel met uitlegger(s) tot de erfgrans richting de toekomstige woning(en), dat bouwwegen zijn aangelegd en dat de kabels

- en leidingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen door de nutsbedrijven kunnen worden aangelegd;
- b. ook is de onroerende zaak vrijgemaakt van funderingsresten, boomstobben, boomwortels >20 mm en puinrestanten in de aanwezige grond > 31,5 mm, zijn de niet-te-handhaven opstallen gesloopt, zijn de niet-te-handhaven bomen geroid en is de grond opgeschoond, geëgaliseerd en op een vooraf door of vanwege de gemeente te bepalen peil gebracht;
  - c. dat de onroerende zaak geen boven- of ondergrondse obstakels kent die de realisering van het bouwplan in de weg staan.
2. De onroerende zaak wordt niet opgehoogd of afgegraven. De koper koopt de onroerende zaak wat dat betreft in de feitelijke staat ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst.
  3. De gemeente brengt of wijst een nutstracé aan voor de aan te leggen nutsvoorzieningen door de nutsbedrijven en spant zich in om ervoor te zorgen dat de nutsbedrijven de benodigde nutsvoorzieningen tijdig realiseren. De gemeente kan nimmer aansprakelijk worden gesteld voor vertragingen en/of andere ongemakken die voortvloeien uit de gedragingen/handelwijze van de nutsbedrijven. De huisaansluiting (netwerkaansluiting voor data, water en elektriciteit vanuit de openbare ruimte naar de bebouwing op de onroerende zaak) is de verantwoordelijkheid van de koper. Deze dient tijdig de benodigde huisaansluitingen aan te vragen bij de nutsbedrijven.

### **Artikel 11 Milieukundig onderzoek**

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de grond van de onroerende zaak, wordt door de gemeente op haar kosten een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport. In dit rapport zal de toestand van de grond worden beschreven en hieruit dient te blijken dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of anderszins onaanvaardbaar zijn.
2. Als tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het bouwplan, maar voor het moment van het passeren van de notariële akte van levering, zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van de koper in redelijkheid niet kan worden verwacht dat hij of zij zonder sanering van de grond tot bebouwing van de onroerende zaak over kan gaan:
  - a. heeft de koper het recht om eenzijdig de koopovereenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking van de gemeente te stellen. Dit moet, voor zover redelijkerwijs mogelijk, gebeuren in de toestand waarin de onroerende zaak zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst. De koper dient de ontbinding middels aangetekend schrijven aan de gemeente kenbaar te maken; of
  - b. treden partijen onderling in overleg om nadere afspraken te maken over de te nemen saneringsmaatregelen en de kosten daarvan en de gevolgen daarvan voor de in de koopovereenkomst neergelegde afspraken. Deze nadere afspraken worden schriftelijk vastgelegd en aan de koopovereenkomst verbonden als onlosmakelijk onderdeel daarvan.

De koper heeft geen recht op vergoeding van eventueel geleden schade. De gemeente zal binnen 4 weken na ontbinding per aangetekende brief de door de koper gestorte koopsom via de notaris terug laten betalen aan de koper.

3. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij deze materialen stoffen bevatten die genoemd zijn in de Wet milieubeheer. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van omstandigheden die de draagkracht van de grond beïnvloeden en stobben van bomen of struiken.

### **Bouwplan**

#### **Artikel 12 Bouwplan, bouwplicht en teruglevering bij niet nakoming bouwplicht**

1. De koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig een door de koper ingediend en door de gemeente verleende omgevingsvergunning voor het bouwplan.
2. Binnen 24 weken na het passeren van de notariële akte van levering dient de koper een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwplan in te dienen bij de gemeente.
3. De koper is, nadat hij de beschikking heeft over een omgevingsvergunning, verplicht om:
  - a. binnen 16 weken te starten met de realisering van het bouwplan overeenkomstig het blijkens de omgevingsvergunning door de gemeente goedgekeurde bouwplan. Onder het starten wordt verstaan dat de palen geheid zijn en/of fundamenten gelegd;
  - b. het bouwplan binnen 2 jaar na het starten te voltooien en gereed te melden bij de gemeente tenzij op grond van bijzondere omstandigheden op verzoek van de koper, door het college schriftelijk uitstel wordt verleend;

- c. de onroerende zaak op behoorlijke wijze overeenkomstig de van toepassing zijnde bestemming in te richten en ingericht te houden;
  - d. de onroerende zaak en de woning overeenkomstig de van toepassing zijnde bestemming in gebruik te nemen.
4. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting als bedoeld in lid 3, is de koper, indien de gemeente dat wenst, verplicht om de onroerende zaak vrij van hypotheken en andere aanspraken van derden, hoe ook genaamd, op eerste vordering van de gemeente aan die gemeente (terug) te leveren, tegen betaling door de gemeente van een bedrag gelijk aan de oorspronkelijk tussen de gemeente en de koper overeengekomen koopsom, verminderd met 10% en eventueel overige door de koper aan de gemeente (verkoper) verschuldigde bedragen. Voor eventueel aan of op de onroerende zaak verrichte of aangebrachte werken kan generlei vergoeding van de gemeente worden gevorderd.
  5. De kosten van of in verband met de (terug)levering van de onroerende zaak zoals in lid 4 genoemd komen geheel voor rekening van de koper.
  6. De koper geeft door het sluiten van de koopovereenkomst onherroepelijk volmacht tot de in dit artikel bedoelde (terug)levering.
  7. De koper is verplicht om, op verzoek van de gemeente, in verband met de (terug)levering als bedoeld in dit artikel, binnen een door de gemeente te bepalen redelijke termijn op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van de onroerende zaak, bij gebreke waarvan de gemeente dit doet of laat doen op kosten van de koper. De gemeente kan hierbij schriftelijk aanwijzingen geven over veranderingen aan de onroerende zaak die juist niet ongedaan gemaakt mogen of hoeven te worden gemaakt, zoals waarde-verhogende veranderingen. De koper is verplicht om deze aanwijzingen op te volgen.
  8. Indien de gemeente (terug)levering als bedoeld in dit artikel wenst en de onroerende zaak op de dag van (terug)levering niet volledig vrij is van hypotheken en andere aanspraken van derden, geschiedt de (terug)levering zonder dat de gemeente op dat moment het in lid 4 genoemde bedrag hoeft te betalen. De koper is alsdan in verzuim met zijn verplichting tot volledig onbezwaarde (terug)levering. Betaling van het in lid 4 genoemde bedrag zal alsnog door de gemeente geschieden, zodra de onroerende zaak alsnog volledig vrij is van de op de dag van (terug)levering daarop rustende hypotheken en andere aanspraken van derden. Ook overigens heeft de gemeente het recht tot verrekening.

### **Artikel 13 Verplichting tot zelfbewoning en vervreemdingsverbod**

1. Koper verplicht zich de woning of het woonappartement uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden geheel of gedeeltelijk te vervreemden, te verhuren of enig goederenrechtelijk gebruiks- of genotsrecht overeen te komen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
2. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel vervalt nadat de koper de op de verkochte grond te bouwen woning na eerste ingebruikneming gedurende de eerste drie (3) achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf voor de bewoning geldt hierbij de datum waarop de gereedmelding van de woning is gedaan.
3. Bij niet nakoming van de in dit artikel met de koper overeengekomen verplichtingen is de koper een direct opeisbare boete verschuldigd van € 50.000,- ten behoeve van de gemeente Asten.
4. Het bepaalde in dit artikel 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 ex artikel 3:268 BW;
  - c. overlijden van de koper of diens partner;
  - d. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 5.
5. Het college van burgemeester en wethouders kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Aan de ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. De ontheffing wordt verleend in geval van:
  - a. een schriftelijke verklaring van verandering van werkkring van de koper op grond waardoor redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - b. een schriftelijke verklaring van verhuizing welke noodzakelijk is door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden;
  - c. ontbinding van het huwelijk of van het geregistreerd partnerschap van de koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingscontract;
  - d. bijzondere omstandigheden zulks ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders.
6. De koper of diens verkrijger zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer bepalingen in dit artikel in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat

enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete dan terstond zal kunnen worden gevorderd door de gemeente Asten.

#### **Artikel 14 Erfafscheiding**

De door de koper gewenste erfafscheiding(en) wordt (worden) door koper voor diens rekening geplaatst, voor zover toepasselijk in samenwerking met de (toekomstige) eigenaren van de naburige kavels. De koper doet voor zover het betreft naburige belendende niet-verkochte kavels die (nog) in eigendom zijn van de gemeente afstand van zijn rechten als bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 BW, zolang de gemeente eigenaar is van de betreffende kavel.

#### **Artikel 15 Gedoogplicht en opstalrecht**

1. De koper is verplicht, voordat met graafwerkzaamheden op de onroerende zaak wordt begonnen, kennis te nemen van de aanwezigheid van kabels, rioleringen en mogelijke andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden in de grond en schade hieraan te voorkomen.
2. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke die op, in of boven de onroerende zaak zijn aangebracht, worden onderhouden en vernieuwd.
3. De koper is tevens verplicht op, in, aan of boven de grond van de onroerende zaak de aanwezigheid van door of vanwege de gemeente aangebrachte leidingen, kabels, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere 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 2 respectievelijk lid 3.
5. De verplichtingen als opgenomen in lid 1, lid 2 en lid 3 van dit artikel worden door de koper aanvaard als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW ten behoeve van de gemeente en rustende op de onroerende zaak welke in de notariële akte van levering zal worden opgenomen en zal worden ingeschreven in het Openbare Register. Indien en voor zover de verplichtingen als omschreven in lid 1, lid 2 en/of lid 3 van dit artikel niet kunnen worden aangemerkt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW, zullen deze worden aangemerkt als kettingbeding, als omschreven in artikel 26 en wordt als zodanig uitdrukkelijk door de koper aanvaard. Eventuele hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de koper.
6. Voor zover noodzakelijk kan er een opstalrecht in de koopovereenkomst worden opgenomen ten behoeve van een in de koopovereenkomst aan te geven rechthebbende, inhoudende het recht om kabels en leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen. Op de tekening die hoort bij de koopovereenkomst wordt in dat geval het betreffende gedeelte van de onroerende zaak aangeduid waar het opstalrecht betrekking op heeft. Indien door genoemde werkzaamheden schade wordt veroorzaakt die naar het oordeel van de gemeente redelijkerwijs niet ten laste van de koper kan worden gebracht, wordt deze vergoed.
7. Bij het opstalrecht als bedoeld in lid 6 wordt bepaald dat het niet is toegestaan om op, in of boven dat gedeelte van de bouwkwavel geen bouwwerken mogen worden opgericht en/of 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 moet worden verleend.
8. Voor het opstalrecht als bedoeld in lid 6 en lid 7 is rechthebbende geen enkele vergoeding verschuldigd.

#### **Artikel 16 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen**

1. Voor zover noodzakelijk zal, ten behoeve of ten laste van de onroerende zaak in de notariële akte van levering worden gevestigd en aangenomen, alle zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin de onroerende zaak (het verkochte) en omliggende percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
2. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van onder- en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

#### **Artikel 17 Gebruik gemeentegronden**

Gemeentelijke gronden, zoals andere (aangrenzende) bouwkwavels, groenstroken, wegen, voetpaden en dergelijke, mogen zonder schriftelijke toestemming van (of namens) het college niet als opslagterrein van bouwmaterialen, keten en andere voor het bouwplan benodigde zaken worden gebruikt.

#### **Artikel 18 Vergoeding of herstel van schade aan gemeente-eigendommen**

De koper is verplicht alle schade aan de openbare weg, aan daaraan grenzende gemeente-eigendommen en aan alle zich daarop/daarin bevindende voorzieningen, die veroorzaakt wordt door de ten behoeve van het op de onroerende zaak op te richten bouwplan, uit te voeren werkzaamheden (waaronder

bouwverkeer) en die aan de koper kan worden toegerekend, op een door de gemeente aan te geven wijze binnen een daarbij te stellen termijn te vergoeden dan wel voor rekening van de koper te (doen) herstellen.

### **Artikel 19 Openbare voorzieningen**

Ten behoeve van de gemeente wordt in de koopovereenkomst en in de akte van levering de volgende kwalitatieve verplichting vastgelegd, in onderstaande bewoordingen of bewoordingen van vergelijkbare strekking:

*De koper is verplicht toe te laten dat door de gemeente of door haar aan te wijzen derden op, in, aan of boven een gedeelte van de onroerende zaak zoveel en zodanige (lantaarn)palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, als dat met het oog op openbare voorzieningen wenselijk en/of noodzakelijk is. De gemeente is niet aansprakelijk voor eventueel hierdoor geleden schade door koper.*

Als koper in strijd handelt met deze kwalitatieve verplichting, verbeurt koper aan de gemeente een zonder ingebrekestelling direct opeisbare boete van € 100,00 per dag met een maximum van € 50.000,00.

### **Artikel 20 Leges**

De koper is gehouden tot betaling van leges conform de gemeentelijke verordening en overige verschuldigde heffingen.

### **Algemene Bepalingen**

#### **Artikel 21 Risico**

Vanaf de datum van de juridische levering is de onroerende zaak voor risico van de koper en dient de koper de onroerende zaak voor haar rekening en op een door haar te bepalen wijze te verzekeren. Indien de feitelijke levering aan de koper plaatsvindt op een eerder tijdstip dan de juridische levering, dan gaat het risico op de koper over vanaf de datum van de feitelijke levering.

#### **Artikel 22 Overdracht contractpositie**

1. Het is de koper zonder schriftelijke toestemming daartoe van de gemeente niet toegestaan om de verplichtingen die koper op grond van de koopovereenkomst en deze algemene verkoopvoorwaarden (voor zover deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn verklaard op de betreffende koopovereenkomst) heeft, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.
2. Op schriftelijk verzoek van de koper kan de gemeente medewerking verlenen aan overdracht van het recht van de koper op juridische levering van de onroerende zaak aan een derde, bijvoorbeeld middels een zogenoemde A-B-C-levering. De gemeente is gerechtigd om hieraan nadere voorwaarden te verbinden.

#### **Artikel 23 Doorverkoop**

1. Indien een onroerende zaak wordt verkocht voor de bouw van meerdere woningen, staat de gemeente - in afwijking van artikel 13 van deze algemene verkoopvoorwaarden - toe dat de koper de rechten op overdracht van gedeeltes van de onroerende zaak de grond overdraagt aan de (vervolg)kopers van de op de verkochte grond te bouwen woningen, eventueel voordat de bebouwing tot stand is gekomen.
2. De overdracht van de rechten op levering, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, kan slechts plaatsvinden onder voorwaarde dat:
  - a. door de koper aan de (vervolg)kopers van de door koper te bouwen woningen de verplichting wordt opgelegd dat die (vervolg)kopers de grond zullen bebouwen overeenkomstig een door (of namens) burgemeester en wethouders goedgekeurd bouwplan;
  - b. de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe hij zich tegenover de (vervolg)kopers van de door hem op de verkochte grond te bouwen woningen heeft verplicht.

#### **Artikel 24 Boetebepaling**

1. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en deze daarin van toepassing verklaarde algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een zonder rechtelijke tussenkomst direct opeisbare boete van 10% procent van de koopsom, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel in de koopovereenkomst en/of deze algemene verkoopvoorwaarden afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.

2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de gemeente de bevoegdheid om een vergoeding te vorderen voor eventuele schade die is ontstaan en die de boete te boven gaat. Ook behoudt de gemeente het recht om daarnaast in rechte nakoming te vorderen.
3. Alle kosten die voortkomen uit de toerekenbare tekortkoming in de nakoming, komen voor rekening van de nalatige koper of diens rechtsverkrijger(s).

#### **Artikel 25 Faillissement en beslag**

1. Indien de koper voor het passeren van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, dan wel er voor het passeren van de akte van levering executoriaal beslag is gelegd op roerende en/of onroerende goederen van de koper, heeft de gemeente het recht de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat een ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst is vereist.
2. Indien reeds de feitelijke levering van de onroerende zaak (het verkochte) heeft plaatsgevonden, is de koper verplicht de onroerende zaak (het verkochte) 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 feitelijke levering van de onroerende zaak (het verkochte).
3. Als lid 1 of lid 2 uit dit artikel zich voordoet, zullen reeds betaalde gedeelten van de koopsom aan de koper worden terugbetaald, met vermindering van de uit hoofde van deze overeenkomst verschuldigde kosten en boeten.

#### **Artikel 26 Ingebrekestelling**

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij na schriftelijk per aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld binnen de in de ingebrekestelling gestelde redelijke termijn nalatig is of blijft om aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Een redelijke termijn is in ieder geval verstreken na verloop van dertig dagen.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht alle schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze wederpartij de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke/juridische levering dan wel op de voldoening van de koopsom, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van 10% van de totale koopsom.
4. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de in lid 3 vermelde boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
5. Betaalde of verschuldigde boete wordt niet in mindering gebracht op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
6. Naast het hierboven gestelde behouden partijen het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

#### **Artikel 27 Geschillenregeling**

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst en de daarin van toepassing verklaarde algemene verkoopvoorwaarden mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter, tenzij partijen een andere manier van geschilbeslechting overeenkomen.

#### **Artikel 28 Algemene termijnenwet**

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

#### **Artikel 29 Domicilie**

De koper zonder werkelijke of gekozen woonplaats binnen Nederland is verplicht, met betrekking tot de gevolgen voor de verkoop en de juridische levering, bij de notariële akte van levering domicilie te kiezen binnen de gemeente ten kantore van de notaris ten overstaan van wie de notariële akte van levering wordt verleden.

#### **Artikel 30 Kettingbedingen**

1. De koper verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in artikel 16 van deze algemene verkoopvoorwaarden, bij de juridische levering van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak alsmede bij verlening c.q. vestiging daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigde(n) op te leggen. De koper is verplicht 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 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 de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbedingen van de nieuwe eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigde(n) dat ook deze het bepaalde in het in lid 1 bedoelde artikel 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 31 Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid**

1. Indien in de koopovereenkomst meer dan één (rechts)persoon als koper is opgenomen, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit de verkoop voortvloeien.
2. De verplichtingen die voor de koper uit de verkoop voortvloeien, zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.

#### **Artikel 32 Afwijkingsbevoegdheid**

1. Het college kan besluiten dat van één of meerdere bepalingen van deze algemene verkoopvoorwaarden wordt afgeweken.
2. Indien het college besluit tot afwijking van de algemene verkoopvoorwaarden, kan zij hieraan voorwaarden verbinden.
3. Koper wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

#### **Artikel 33 Slotbepalingen**

1. Deze Algemene verkoopvoorwaarden zijn door het college op 11 mei 2023 vastgesteld en op 24 oktober 2023 gewijzigd vastgesteld. De geconsolideerde versie (inclusief de wijziging) treedt in werking daags na de bekendmaking in het Gemeenteblad.
2. Deze verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene Verkoopvoorwaarden 2023 betreffende de verkoop van bouwgrond door de gemeente Asten".

*Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Asten van 24 oktober 2023.*

*College van burgemeester en wethouders van Asten,*

*M. Derks  
secretaris*

*A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk  
burgemeester*