

Algemene voorwaarden voor uitgifte grond in de gemeente Oldambt

Burgemeester en wethouders van Oldambt;

Gelet op het bepaalde in de artikelen 160 en 169 van de Gemeentewet;

Besluiten:

Vast te stellen de volgende Algemene voorwaarden voor de UITGIFTE VAN GROND

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Begrippen

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

Aangetekend schrijven: aangetekend poststuk met bericht van ontvangst of deurwaardersexploot naar keuze van de verzender van het aangetekend schrijven.

Algemene voorwaarden: onderhavige Algemene voorwaarden met betrekking tot de uitgifte van grond van de gemeente Oldambt 2023, welke van toepassing verklaard worden op gemeentelijke koopovereenkomsten.

Bedrijfswoning: een woning die op een bedrijfskavel samen met een direct daaraan gerelateerd bedrijf wordt gebouwd door de koper van het (aan te bouwen) bedrijfspand. Bedrijfswoning en bedrijfspand zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De definitie in het vigerend bestemmingsplan en/of omgevingsplan is leidend.

Bouwgrond: de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst en waarop op enig moment een opstal zal worden gerealiseerd.

BW: het Burgerlijk Wetboek

Gemeente: de gemeente Oldambt privaatrechtelijk handelend als publiekrechtelijk rechtspersoon, ter uitvoering van het besluit/de besluiten van het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 160 sub e Gemeentewet.

Grond: de over te dragen grond, die het object vormt van de koopovereenkomst.

Ingebruikneming: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig onderzoek valt hier niet onder.

Koopovereenkomst: de overeenkomst tot verkoop waarop deze Algemene voorwaarden van toepassing zijn verklaard, waarbij enerzijds de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te verkopen en te leveren en anderzijds de koper zich verbindt om daarvoor onvoorwaardelijk de koopsom te betalen.

Koper: de wederpartij, degene met wie de gemeente de koopovereenkomst aangaat.

Levering: het feitelijk ter beschikking stelling van de onroerende zaak.

Notariële akte: de voor de overdracht van de onroerende zaak vereiste akte van levering.

Opstal: de op de koop betrekking hebbende opstallen die ten tijde van de levering al aanwezig zijn op de grond.

Onroerende zaak: de grond en/of opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen waarop deze Algemene voorwaarden van toepassing zijn verklaard.

Optie: het recht om in de toekomst grond tegen een bepaalde prijs aan te kopen al dan niet onder bepaalde voorwaarden.

Overdracht: de datum waarop de notariële transportakte door partijen ten overstaan van de notaris is ondertekend, gevolgd door de inschrijving daarvan in de daartoe bestemde openbare registers.

Rechtsoptvolger: een natuurlijk persoon of rechtspersoon, die de reeds aan koper verkochte en overgedragen onroerende zaak rechtsgeldig verkrijgt van koper.

Terugverkoper: de koper die, in verband met het niet voldoen aan de bouwplicht, door het college van burgemeester en wethouders gevorderd kan worden het gekochte aan de gemeente terug te verkopen.

Artikel 1.2 Geldigheid

Deze algemene voorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente Oldambt en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard. De algemene voorwaarden en de koopovereenkomst vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.

Artikel 1.3 Citeertitel

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel 'Algemene voorwaarden met betrekking tot de uitgifte van grond Oldambt 2023' of verkort als 'AVO 2023'.

Artikel 1.4 Onvoorzienne omstandigheden

In alle gevallen waarin deze algemene voorwaarden niet voorzien beslist het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt.

Artikel 1.5 Afwijkingen

In bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders toestaan, dat, onder door hen te stellen schriftelijke voorwaarden, van het bepaalde in deze algemene voorwaarden wordt afgeweken.

HOOFDSTUK 2. ALGEMENE BEPALINGEN VOOR KOOP

Artikel 2.1 Wijze van verkoop

1. De verkoop geschiedt onder voorbehoud dat het college van burgemeester en wethouders tot de koopovereenkomst besluit. Het voorbehoud geldt niet indien een daartoe krachtens mandaatbesluit of volmacht bevoegd ambtenaar, zoals uit de aanhef van de koopovereenkomst blijkt, de overeenkomst met de koper is aangegaan.
2. De verkoop zal, indien nodig, openbaar bekend worden gemaakt waarbij een termijn van 20 dagen wordt aangehouden, alvorens de koop definitief wordt aangegaan. Indien zich binnen de gestelde termijn gegadigden melden die bezwaren uitten tegen de verkoop, zal de gemeente eerst deze bezwaren dienen af te handelen alvorens de koop definitief kan worden gesloten met de koper. Koper verklaart zich er uitdrukkelijk mee bekend dat de koop geschiedt onder voorbehoud van publicatie en het niet aanwezig zijn van gefundeerde bezwaren van derden.

Artikel 2.2 Tekening

Van elke koopovereenkomst maakt een tekening deel uit, waarop de kadastrale informatie van de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven.

Artikel 2.3 Staat van aflevering

1. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van het totstandkomen van de koopovereenkomst. Bij eerdere ingebruikneming wordt de onroerende zaak afgeleverd in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
2. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken en van beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.
3. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 2.4 Overdracht en aanvaarding

1. De notariële akte wordt ondertekend binnen twee maanden na het tot stand komen van de koopovereenkomst, tenzij anders overeen is gekomen.
2. De gemeente kan deze termijn verlengen na een daartoe van de koper ontvangen schriftelijk verzoek. Aan verlenging van deze termijn op verzoek van de koper kan de gemeente voorwaarden verbinden. Indien de ondertekening later plaatsvindt, is artikel 2.5 lid 3, betreffende de verschuldigheid van rente bij betaling van de koopsom, van toepassing en is de rente verschuldigd van het moment dat twee maanden na ondertekening van de koopovereenkomst zijn verstreken.
3. De keuze van de notaris ligt bij de koper. Indien deze binnen twee maanden geen notaris kan of wil aanwijzen wijst de gemeente een notaris aan.
4. Indien de notariële akte zes maanden na de ondertekening van de koopovereenkomst nog niet is ondertekend, is de gemeente, na ingebrekestelling, gerechtigd de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst op grond van wanprestatie door koper te ontbinden. Voor zover de gemeente meer schade lijdt, heeft zij het recht volledige schadevergoeding te vorderen naast een eventuele overeengekomen boete en de wettelijke rente.

Artikel 2.5 Betaling koopsom

1. Binnen twee maanden na het tot stand komen van de koopovereenkomst, doch uiterlijk bij de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzet of rentevergoeding en alle andere kosten te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.
2. Indien de koper de onroerende zaak eerder in gebruik neemt, gelet op de termijnen zoals genoemd in lid 1 van dit artikel, dient de volledige koopsom voor ingebruikname te zijn voldaan.
3. Koper is in verzuim indien de koopsom niet op het in de koopovereenkomst of deze algemene voorwaarden bepaalde moment door de gemeente of de notaris is ontvangen. In dat geval is koper over de koopsom, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder dat een ingebrekestelling is vereist, over de periode vanaf de datum van in verzuim zijn tot aan de datum van betaling, rente verschuldigd aan de gemeente. Koper is in dat geval de wettelijke rente conform artikel 6:119 BW verschuldigd, of indien er sprake is van een handelstransactie, de wettelijke handelsrente conform artikel 6:119a BW.

Artikel 2.6 Eerdere ingebruikneming

1. De gemeente kan, nadat de koopovereenkomst tot stand is gekomen en de koopsom volledig is voldaan, toestaan dat de koper de onroerende zaak in gebruik neemt voordat de notariële akte wordt ondertekend. Aan deze schriftelijke toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
2. Indien de levering van de onroerende zaak, ongeacht de reden, geen doorgang vindt, dan is koper verplicht alle veranderingen die door of namens hem op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, op zijn kosten ongedaan te maken. Blijft de koper, na daartoe te zijn aangemaand, in gebreke dan is de gemeente bevoegd de veranderingen op kosten van de koper te verwijderen en/of geheel of gedeeltelijk te gedogen zonder dat enige vergoeding aan de koper zal worden betaald.

Artikel 2.7 Risico overgang

De onroerende zaak komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.

Artikel 2.8 Lasten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst en met betrekking tot de overdracht en de levering, waaronder begrepen de eventueel verschuldigde omzetbelasting of overdrachtsbelasting, de kosten van de notaris en de kosten van het kadaster, zijn voor rekening van de koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van de dag waarop de notariële akte wordt verleden voor rekening van de koper.

Artikel 2.9 Waarborgsom / Bankgarantie

1. Tot zekerheid voor de nakoming van haar verplichtingen is koper verplicht gelijktijdig met de door haar getekende koopovereenkomst een aanbetaling in de vorm van een waarborgsom te doen ter hoogte van 10 procent (10%) van de koopsom. Deze aanbetaling dient te worden voldaan op rekeningnummer NL41BNGH0285144502 van de Bank Nederlandse Gemeenten, ten name van de gemeente Oldambt te Winschoten, onder vermelding van "waarborgsom kavel (aanduiding locatie) + naam koper".
2. Koper kan er tevens voor kiezen, in plaats van het voldoen van een waarborgsom, een bankgarantie af te geven ter hoogte van het bedrag van de waarborgsom. Het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom.
3. Indien koper de waarborgsom en/of bankgarantie niet binnen vier weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst aan de gemeente heeft voldaan c.q. afgegeven, is de gemeente gerechtigd zonder nadere ingebrekestelling, de koopovereenkomst te ontbinden. Koper heeft daarbij geen recht op enige vorm van schadevergoeding.

Artikel 2.10 Financieringsvoorbehoud

De koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien koper niet binnen twee maanden na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een bindende toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak en/of de daarop te realiseren bebouwing, onder de bij de grote geldverstrekende instellingen gebruikelijke bepalingen. Koper zal ter verkrijging van de financiering al het mogelijke verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan de gemeente tenminste twee schriftelijke afwijzingen te overleggen. Dit beroep dient te geschieden door middel van een schriftelijke mededeling aan de gemeente. De mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen dient uiterlijk op de derde werkdag na de datum waarop de ontbindende voorwaarde in werking treedt, door de gemeente of diens makelaar/vertegenwoordiger te zijn ontvangen.

Artikel 2.11 Ontbindende voorwaarde Bibob-toets

1. De gemeente is bevoegd om ter zake van de koper een Bibob-toets uit te voeren danwel te doen uitvoeren. De gemeente heeft de bevoegdheid de koopovereenkomst te ontbinden, indien de uitkomst van de Bibob-toets daartoe aanleiding geeft.
2. Indien de gemeente van de in het vorige lid vermelde ontbindingsbevoegdheid gebruik maakt, zal de gemeente dat schriftelijk aan de koper mededelen binnen vier maanden na de ondertekening van de akte. De gemeente is bevoegd om deze termijn van vier maanden eenmaal met maximaal vier maanden te verlengen.
3. Indien de gemeente een Bibob-toets wenst uit te (doen) voeren, is koper verplicht daaraan zijn volledige medewerking te verlenen. Indien koper zijn medewerking niet of niet adequaat verleent, is de gemeente, met in achtneming van het bepaalde in lid 2 van dit artikel, bevoegd om de

koopovereenkomst te ontbinden. De gemeente is niet gehouden enige vorm van schadevergoeding aan koper te voldoen.

Artikel 2.12 Perceelomschrijving, meting, terreingrenzen

1. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente met piketten of buizen in het terrein worden aangeduid en aan de koper op haar verzoek éénmaal worden aangewezen. Het na deze eerste aanwijs op verzoek van koper opnieuw uitzetten van de grenzen, geschiedt slechts tegen vergoeding op basis van de daadwerkelijk bestede uren, tegen het dan geldende tarief.
2. Gemeente en koper geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om (indien van toepassing) nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Gemeente en koper stellen aan het Kadaster de situatietekening en eventueel daarop betrekking hebbende stukken ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

Artikel 2.13 Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven, wordt niet verrekend. Tevens kan over- en ondermaat geen aanleiding zijn om, in welke vorm dan ook, schadevergoeding van de gemeente te eisen.

Artikel 2.14 Bodemgesteldheid

1. Indien de gemeente dit noodzakelijk acht en de mogelijkheid van aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de onroerende zaak groot acht, wordt er een in de koopovereenkomst nader aangegeven bodemonderzoek verricht.
2. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit dient te blijken dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. Koper heeft recht op inzage van het rapport.
3. Indien de gemeente het niet noodzakelijk acht een bodemonderzoek te verrichten, staat het koper vrij zelf een bodemonderzoek te laten verrichten op eigen kosten. Het ontbreken van een bodemonderzoek kan niet aan de gemeente worden tegengeworpen.
4. De gemeente verklaart dat er, gezien het voorafgaande gebruik voor zover dat aan haar bekend is, geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden.
5. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van zodanige aard en omvang, dat van koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat zij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft koper – gedurende zeven dagen na het bekend worden van voornoemde verontreiniging – eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden.
6. Een recht op ontbinding voor de koper bestaat niet indien de redelijkheid en de billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de gemeente zich – ook in geval van ernstigere verontreiniging – verplicht om op haar kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging c.q. de schadelijke gevolgen daarvan. Indien de gemeente zich tot het treffen van maatregelen verplicht, dient zij dit binnen een termijn van één jaar na de datum van totstandkoming van de koopovereenkomst, danwel een termijn die partijen gezamenlijk overeenkomen, uit te voeren. In een dergelijk geval worden nadere schriftelijke afspraken gemaakt.
7. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, behoudens olietank(s) en/of asbest, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.
8. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt de aanwezigheid van stoffen, waarvan de gemeente op het tijdstip van aflevering niet een verontreinigend karakter, als bedoeld in dit artikel, behoefde aan te nemen op grond van de toen in dat opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.
9. Ontbinding van de koopovereenkomst op grond van dit artikel geeft aan de koper geen recht op enige schadeloosstelling door de gemeente.

Artikel 2.15 Faillissement en beslag

1. De gemeente is bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, indien voor het ondertekenen van de notariële akte:
 - a. koper in staat van faillissement wordt verklaard dan wel het faillissement van koper is aangevraagd;
 - b. aan koper surseance van betaling wordt verleend dan wel koper deze heeft aangevraagd;
 - c. koper wordt toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen;
 - d. er sprake is van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap;
 - e. er executoriaal beslag op de roerende en/of onroerende zaken en/of vermogensrechten van koper wordt gelegd of koper anderszins het beheer over haar vermogen is kwijtgeraakt.
2. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover deze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan.

Artikel 2.16 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke en/of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente is genoemd, is ieder van deze (rechts)personen jegens de gemeente hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 2.17 Boetebepaling

1. Bij iedere niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting, danwel handeling in strijd met een verbod, voortvloeiende uit deze algemene voorwaarden of eventuele in de koopovereenkomst gestelde voorwaarden, verbeurt koper, danwel diens eventuele rechtsopvolgers, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom.
2. Het hiervoor in dit artikel vermelde laat onverlet het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming van de koopovereenkomst, ontbinding van de koopovereenkomst en/of het vorderen van schadevergoeding.
3. Van de in lid 1 van dit artikel bedoelde hoogte van de boete kan in de koopovereenkomst worden afgeweken.

Artikel 2.18 Overdracht van rechten

Het is koper niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of eventuele met de koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 2.19 Kettingbeding

1. Koper is verplicht om de daartoe in de koopovereenkomst en in deze algemene voorwaarden aangewezen artikelen, alsmede dit artikel, in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak, alsmede bij de vestiging van een zakelijk recht daarop, aan de opvolgend eigenaar(s) of zakelijk gerechtigde(n) op te leggen en te laten aanvaarden en in verband hiermee, om de aangewezen artikelen in de betreffende notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op straffe van verbeurte van een direct opeisbare en zonder ingebrekestelling opeisbare boete ten behoeve van de gemeente van € 35.000,- (zegge vijftiendertig duizend euro). Het voorgaande laat onverlet alle andere rechten of vorderingen, waaronder, doch niet uitsluitend, het recht op schadevergoeding.
2. Op gelijke wijze als hierboven in lid 1 bepaald, is koper jegens de gemeente verplicht tot bedingen bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW van de opvolgend eigenaar(s) of zakelijk gerechtigde(n) van de onroerende zaak, dat ook deze de in de aangewezen artikelen vervatte verplichtingen door dient te geven, zal opleggen en ten behoeve van de gemeente zal aanvaarden van diens rechtsopvolger(s) c.q. zakelijk gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan. Bij niet nakoming van deze verplichting is koper aan de gemeente een boete verschuldigd van € 35.000,- (zegge vijftiendertig duizend euro). Het voorgaande laat onverlet het recht van de gemeente de schade die zij door het tekortschieten c.q. de overtreding van koper lijdt te vorderen.

Artikel 2.20 Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst en in deze algemene voorwaarden aangewezen artikelen om iets te dulden, te gedogen of niet te doen, zullen als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW jegens de

gemeente worden aangegaan en als zodanig op de onroerende zaak rusten en in de akte van levering worden opgenomen. Zij zullen daardoor van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.

Artikel 2.21 Gedoogplicht

1. De koper en zijn rechtverkrijgende(n) moeten dulden dat de gemeente en/of door de gemeente aan te wijzen nutsbedrijven of aangewezen derden het recht heeft/hebben om kabels, palen, leidingen, draden, isolatoren en/of aanduidingbordjes, al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen, op – aan – in of boven het verkochte en eventuele opstallen aan te brengen, te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
2. Het aanleggen, onderhouden en vernieuwen van de in lid 1 bedoelde zaken geschiedt na overleg met de eigenaar van de grond en/of opstallen. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, onderhouden of vernieuwen van de in lid 1 bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed.
3. Koper zal hetgeen volgens lid 1 van dit artikel is of wordt aangebracht niet op enigerlei wijze verwijderen of wijzigen.
4. Het is koper niet toegestaan in, op of boven het onder lid 1 bedoelde gedeelte van het verkochte bouwwerken op te richten, gesloten verhardingen aan te brengen, ontgrondingen of graafwerkzaamheden te verrichten of bomen, dan wel struiken te planten, die dieper wortelen dan één meter, en/of aan derden toestemming tot dergelijke handelingen te verlenen.
5. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, zoals omschreven in lid 1 van dit artikel.
6. Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade aangebracht aan de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1 van dit artikel, die door zijn toedoen of nalaten zijn veroorzaakt.
7. De gemeente behoudt zich het recht voor om in afwijking van het bepaalde in artikel 5:42 BW bomen te planten, te hebben en te onderhouden op een afstand van minder dan twee meter uit de perceelgrens, voor zover de grens een scheiding vormt tussen de onroerende zaak en de grond bestemd voor openbaar groen en/of plantsoen. Onder het bepaalde in artikel 5:49 BW wordt mede begrepen openbaar groen en/of plantsoen. De gemeente kan niet genoodzaakt worden bij te dragen in de kosten van een erfafscheiding als bedoeld in artikel 5:49 BW.
8. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding voor de gedoogplicht zoals opgenomen in dit artikel.

Artikel 2.22 Opstalrecht

1. Koper is verplicht te gedogen dat ten behoeve van de gemeente en/of derden om niet en voor onbeperkte duur een opstalrecht wordt gevestigd ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, zoals bedoeld in artikel 2.21 lid 1, indien en voor zover de situatie ter plaatse dit vereist, zulks ter beoordeling van de gemeente.
2. Koper is verplicht te gedogen dat om niet en voor onbeperkte duur een erfdienstbaarheid van overpad wordt gevestigd om, te voet of met enig vervoermiddel, te komen en te gaan van en naar de door de gemeente aangelegde nutsvoorzieningen en tevens een erfdienstbaarheid tot het dulden van onderhoud met alle middelen door de gemeente van deze nutsvoorzieningen.
3. Koper zal dienaangaande op eerste verzoek van de gemeente meewerken aan de vestiging van het opstalrecht danwel de erfdienstbaarheid.
4. De kosten van vestiging van het opstalrecht danwel de erfdienstbaarheid komen voor rekening van de gemeente. Voor de vestiging van het opstalrecht danwel de erfdienstbaarheid is gemeente geen vergoeding verschuldigd aan koper.

HOOFDSTUK 3. BOUWGROND (zowel woningbouw als bedrijfskavels)

Artikel 3.1 Bebouwing

1. Koper is verplicht de grond te bebouwen conform de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing.
2. Uitsluitend koper is verantwoordelijk voor het tijdig en voor eigen rekening verkrijgen van benodigde vergunningen, ontheffingen, beschikkingen et cetera, die benodigd zijn voor de realisatie van het bouwplan.
3. Koper is verplicht binnen twaalf maanden, te rekenen vanaf de datum van ondertekening van de notariële akte, te starten met de bouw van de te realiseren bebouwing. Artikel 2.17 (boetebepaling) is van overeenkomstige toepassing.
4. Binnen twee jaar, te rekenen vanaf de datum van het ondertekenen van de notariële akte, moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn, tenzij anders overeengekomen.

Indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn schriftelijk door de gemeente worden verlengd, aan deze verlenging kan de gemeente voorwaarden verbinden.

5. Indien na verloop van de in lid 4 genoemde termijn de bebouwing niet voltooid is en niet in gebruik genomen kan worden voor het doel waarvoor deze gerealiseerd wordt, is koper aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd ter grootte van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht van de gemeente om volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.
6. Zolang de daarop te stichten bebouwing niet voltooid en gebruiksklaar is, is het koper verboden de onroerende zaak zonder schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente in juridische of economische eigendom aan (een) derde(n) over te dragen, in erfpacht uit te geven, met beperkte rechten te bezwaren, te verhuren of te verpachten. Een verzoek tot toestemming als voormeld moet koper schriftelijk en gemotiveerd indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders kan aan de toestemming voorwaarden verbinden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
7. Het bepaalde in lid 6 van 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, als bedoeld in artikel 3:268 BW;
 - c. Overlijden van koper of diens levensgezel, in geval van bouw van een woning bestemd voor zelfbewoning.

Artikel 3.2 Sonderingsonderzoek

De gemeente geeft geen garanties betreffende de funderingsdiepte en de draagkracht van de bodem, noch voor de waterdoorlatendheid van de grond. Sonderingsonderzoek naar de draagkracht van de bodem van de onroerende zaak is voor rekening en risico van de koper.

Artikel 3.3 Bouwmaterialen

1. Koper is verplicht erop toe te zien dat geen (resten van) bouwmaterialen, verpakkingen, afval en andere tijdens de bouw en toekomstige verbouw gebruikte zaken buiten de onroerende zaak terecht komen. Het materiaal dat desondanks buiten de onroerende zaak terecht gekomen mocht zijn, moet koper onmiddellijk opruimen.
2. Koper is verplicht tijdens de bouwwerkzaamheden bouwketen, bouw- en hulpmaterialen en uit de bouwput(ten) vrijkomende grond op eigen terrein te plaatsen en op te slaan, tenzij de gemeente vooraf schriftelijke toestemming heeft gegeven voor plaatsing en/of opslag op grond van de gemeente.
3. Als koper in strijd handelt met het bepaalde onder lid 1 en 2 van dit artikel, is koper, na daartoe deugdelijk in gebreke te zijn gesteld waarbij hem een termijn voor nakoming wordt gegeven van ten minste acht dagen, aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van €1.000,- (zegge: duizend euro) ineens en €100,- (zegge: honderd euro) per dag of gedeelte daarvan gedurende welke koper in gebreke blijft aan zijn verplichting te voldoen, zulks met een maximum van €15.000,- (zegge: vijftienduizend euro). Deze boete laat onverlet het recht van de gemeente om nakoming van de koopovereenkomst en/of deze algemene voorwaarden te vorderen en/of in plaats van de genoemde boete vergoeding te vorderen van de schade die zij door het tekortschieten c.q. de overtreding van koper lijdt.

Artikel 3.4 Voorzieningen

De op de onroerende zaak te realiseren woning(en), voorziening en/of anderszins bebouwing dienen door of namens koper blijvend te worden aangesloten, indien dit wettelijk verplicht is, op het, door of namens de gemeente, aangelegde riolerings- en/of afwateringssysteem en op de overige nutsvoorzieningen, zoals water, elektriciteit en, indien van toepassing gas, stadsverwarming. Alle aansluitkosten komen voor rekening van de koper. Koper dient de aansluitingen tijdig aan te vragen bij de gemeente en/of de nutsbedrijven.

Artikel 3.5 Terugleveringsverplichting

1. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting uit artikel 3.1 van deze algemene voorwaarden, dan is hij of zijn rechtverkrijgende(n) verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van het college van burgemeester en wethouders aan de gemeente terug te verkopen, tegen betaling door de gemeente van een bedrag gelijk aan de oorspronkelijk tussen de gemeente en de koper overeengekomen koopsom (exclusief BTW en exclusief rente), verminderd met 10%. Voor eventueel aan of op de onroerende zaak verrichte of aangebrachte werken kan geen vergoeding van de gemeente worden gevorderd.
2. De terugverkoper is verplicht om binnen een door de gemeente te bepalen termijn op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte grond. Als de te-

- rugverkoper daarbij in gebreke blijft zal een en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper geschieden.
3. De kosten en verschuldigde belastingen verbonden aan de teruglevering zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, in de meest ruime zin – komen geheel voor rekening van de terugverkoper.
 4. Koper geeft door het sluiten van de koopovereenkomst onherroepelijk volmacht tot de in dit artikel bedoelde (terug)levering. Deze volmacht wordt verleend als een wezenlijk onderdeel van de koop, waarbij geldt dat zonder deze volmacht de koop niet zou zijn aangegaan.

Artikel 3.6 Verplichting tot zelfbewoning en anti-speculatiebeding (woonkavels)

1. Koper verplicht zich de op de onroerende zaak te stichten bebouwing uitsluitend zelf (met zijn eventuele gezinsleden) daadwerkelijk te bewonen, en deze bebouwing met de daarbij behorende grond niet geheel of gedeeltelijk in eigendom over te dragen, aan derden te verhuren, in gebruik te geven, in erfpacht of opstal uit te geven, noch anderszins met beperkte rechten te bezwaren, een en ander behoudens het vermelde in de hierna te noemen leden.
2. Het is koper niet toegestaan de op de onroerende zaak te stichten bebouwing met de daarbij behorende grond binnen drie (3) jaar nadat de op te richten bebouwing is voltooid geheel of gedeeltelijk te vervreemden, aan derden te verhuren, in erfpacht of opstal uit te geven of anderszins met beperkte rechten te bezwaren. Het vestigen van een recht van hypotheek is toegestaan. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in de gemeentelijke basisadministratie is ingeschreven.
3. Het bepaalde in lid 1 en 2 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
 - a. een executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW (verzuim in betaling hypotheek op de woning);
 - b. een verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW (machtiging tot te gelde maken van de woning);
 - c. overlijden van koper, diens echtgeno(o)te of partner.
4. In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente vanwege bijzondere omstandigheden ontheffing van dit artikel verlenen. Dit kan het geval zijn indien strikte toepassing leidt tot onbillijke situaties. De gemeente kan voorwaarden aan deze ontheffing verbinden. Indien door koper een verzoek tot ontheffing wordt gedaan, dient koper zodanige stukken te overleggen waaruit de reden voor ontheffing voldoende blijkt. De koper kan pas rechten doen gelden op een ontheffing, nadat het besluit daartoe hem schriftelijk is bericht.
5. Bij niet nakoming van de in dit artikel genoemde bepalingen verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 50% van de koopsom van de grond, exclusief omzetbelasting, zonder dat enige voorafgaande ingebrekestelling nodig zal zijn. Het voorgaande laat onverlet het recht van de gemeente om volledige vergoeding te vorderen van de schade die zij door het tekortschieten c.q. overtreding van koper lijdt.

HOOFDSTUK 4. AANVULLENDE VOORWAARDEN BEDRIJVENTERREINEN

Artikel 4.1 Aanvullende voorschriften

1. Koper heeft kennisgenomen van de aanvullende technische voorschriften, zoals deze aan de koopovereenkomst zijn gehecht.
2. Koper verplicht zich zijn bouwplan te ontwikkelen en te realiseren in overeenstemming met voornoemde aanvullende technische voorschriften.
3. Koper is verplicht ervoor te zorgen dat er een ongeremde afvoer van regenwater kan plaatsvinden over het gedeelte van de grond welke voor infiltratietransportvoorzieningen gereserveerd is. Wederpartij is gehouden deze verplichting aan toekomstige gerechtigden hetzij rechtsoptvolgers van de grond, op te leggen bij wijze van een kettingbeding zoals nader bepaald in artikel 2.19 van deze algemene voorwaarden.
4. In verband met het in lid 3 van dit artikel bepaalde is het de koper verboden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, op de voor de infiltratietransportvoorzieningen gereserveerde grondstrook enige bebouwing te realiseren, bestrating en/of beplanting aan te leggen danwel goederen waaronder voertuigen te plaatsen, alles in de ruimste zin van het woord. Deze verbodsbepaling blijft als kwalitatieve verplichting rusten op de grond zoals nader vastgelegd in artikel 2.20 van deze algemene voorwaarden.
5. De koper verplicht zich tot het voor zijn rekening aanbrengen van een terreinafscheiding – door middel van een niet-ontsierende afrastering – zoals voor een bedrijfsterrein te doen gebruikelijk is.
6. De aanleg van één standaard uitrit, van de openbare weg tot aan de erfgrens van het verkochte perceel bouwgrond, wordt conform het vigerend gemeentelijk beleid eenmalig door de gemeente verzorgd. De plaats van de aansluiting wordt bepaald door de gemeente. Indien koper afwijking

wenst van de standaard aanleg is hiervoor schriftelijke goedkeuring van de gemeente vereist en zullen de meerkosten hiervan voor rekening van koper komen.

7. Bij niet nakomen van enige bepaling in dit artikel verbeurt de wederpartij te behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete van €25.000,- (zegge: vijfentwintig duizend euro) per overtreding, alsmede een boete van €2.500,- (zegge: tweeduizend vijfhonderd euro) voor iedere dag dat de genoemde overtreding voortduurt, zonder dat enige voorafgaande ingebrekestelling benodigd is.

Artikel 4.2 Bedrijfswoning

1. Indien op de verkochte grond volgens het geldende bestemmingsplan bij recht een bedrijfswoning dient te worden gebouwd, moet koper de woning met bedrijfsruimte volgens de bepalingen en termijnen zoals vastgelegd in de koopovereenkomst en deze algemene voorwaarden, realiseren.
2. Koper is verplicht de woning zelf te bewonen of de woning dient bewoond te worden aan een persoon die verbonden is aan het bedrijf waarbij de bedrijfswoning toebehoort. Het is koper niet toegestaan de bedrijfswoning aan derden (die niet gelieerd zijn aan het bedrijf) te verhuren of anderszins in gebruik te geven, in erfpacht uit te geven, danwel te bezwaren met beperkte rechten (niet inhoudende een hypotheek).
3. Er dient te allen tijde een combinatie(gebruik) te zijn van de woon-werk functie, oftewel een schakel tussen de bedrijfswoning en de daarmee verbonden bedrijfsopstallen. De bedrijfswoning mag door koper en zijn rechtsopvolgers enkel worden gebruikt als bedrijfswoning en is functioneel onlosmakelijk verbonden met de bedrijfsopstallen.

Artikel 4.3 Verbod splitsing woon-werkkavel

1. Het is koper niet toegestaan de bedrijfswoning afzonderlijk van het bedrijfspand te vervreemden, te verhuren of op enigerlei andere wijze in gebruik te geven aan een derde die niet verbonden is aan het bedrijf waar de bedrijfswoning bij hoort. Het is koper niet toegestaan het bedrijfspand geheel of gedeeltelijk te vervreemden, te verhuren of op enigerlei andere wijze in gebruik te geven.
2. Het is koper en toekomstige eigenaren niet toegestaan het bedrijfspand en de bedrijfswoning afzonderlijk van elkaar te vervreemden (dat wil zeggen in juridische of economisch eigendom overdragen, danwel een zakelijk gebruiksrecht vestigen) of op welke wijze dan ook in gebruik geven. Bedrijfswoning en de daarmee verbonden bedrijfsopstallen dienen dezelfde eigenaren te hebben en door dezelfde eigenaren/personen gebruikt te worden conform de bepalingen in de koopovereenkomst, de algemene voorwaarden alsmede het vigerende bestemmingsplan danwel omgevingsplan.
3. Bij overtreding van het in dit artikel genoemde verbod verbeurt koper, dan wel een eventuele rechtsopvolger, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 25% van de koopsom met een minimum van €100.000,- (zegge: honderdduizend euro) ineens.
4. De in dit artikel neergelegde verplichtingen worden als kwalitatieve verplichting aangewezen en worden door koper als zodanig aanvaard, zoals nader vastgelegd in artikel 2.20 van deze algemene voorwaarden.

HOOFDSTUK 5. SLOTBEPALINGEN

Artikel 5.1 Geschillenregeling

1. Op deze algemene voorwaarden en de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst 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 volgens de wet bevoegde rechter van de Rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen.
3. Alvorens partijen een geschil aanhangig maken zullen zij eerst trachten deze op minnelijke wijze op te lossen.
4. Op de in de overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 5.2 Inwerkingtreding

Deze algemene voorwaarden treden – na behoorlijk te zijn bekendgemaakt - in werking op 1 januari 2024.

Geldend van 01-01-2024 tot heden

Intitulé

Algemene voorwaarden voor de UITGIFTE VAN GROND

*Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt d.d.
19 september 2023.*