

Algemene verkoopvoorwaarden bedrijventerreinen

Hoofdstuk 1 Definities

In deze Algemene verkoopvoorwaarden bedrijventerreinen wordt verstaan onder:

1. **de gemeente:** de gemeente Waalwijk;
2. **het college:** het college van Waalwijk;
3. **het team Ruimte, Economie en Werk:** het team Ruimte, Economie & Werk van de gemeente Waalwijk;
4. **De gegadigde:** de natuurlijke persoon of rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid die een perceel grond van de gemeente in eigendom wil verwerven;
5. **het perceel grond:** de onroerende zaak die een gegadigde van de gemeente in eigendom wil verwerven, c.q. verwerft;
6. **de koper:**
 - A. de gegadigde aan wie door de gemeente een perceel grond is verkocht;
 - B. de rechtverkrijgenden onder algemene titel van een koper; en
 - C. de rechtopvolger van de koper met betrekking tot de eigendom van het perceel grond;
7. **de gebruiker:** degene die het perceel grond in gebruik heeft;
8. **nutsbedrijf:** de afdeling van de gemeente en/ of die rechtspersoon die de zorg en verantwoordelijkheid draagt voor openbare nutsvoorzieningen;
9. **Openbare nutsvoorziening:** de voorziening nu of latet te realiseren door een nutsbedrijf ten behoeve van:
 - A. het opwekken, transport, verdeling en levering van:
 - a. electriciteit;
 - b. water;
 - c. gas;
 - d. warmte;
 - e. informatie op basis van analoge en/of digitale signalen
 - B. het rioolafvoersysteem;
 - C. de straatverlichting;
 - D. andere - als openbare aan te merken - dienstverlening die niet onder het vorenstaande is begrepen;
10. **BP-last:** een kwalitatief recht of een beperkt recht, waarop bedoeld wordt in artikel 5 lid 3 sub b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht of een eventueel daarvoor in de plaats getreden wet;
11. **de overeengekomen rente:** de rente die de gemeente aan de nv Bank Nederlandse Gemeenten betaalt ter zake van geldleningen met een looptijd van 25 jaar, met gelijke aflossingstermijnen en rentevast. De rente wordt per dag berekend.

Hoofdstuk 2. Procedure totstandkoming overeenkomst

Artikel 2.1 Verzoek tot verkoop

1. Een gegadigde geeft schriftelijk kennis aan de afdeling Ruimte & Economie onder opgave van de in lid 2 opgesomde gegevens, dat hij het perceel grond van de gemeente in eigendom wil verwerven.
2. In deze kennisgeving dienen de navolgende gegevens te worden vermeld:
 - a. ingeval van een natuurlijke persoon, de volledige voornamen, naam, adres, woonplaats, postcode, geboorteplaats en geboortedatum en het wel of niet gehuwd zijn, c.q. geregistreerd partnerschap van de gegadigde, alsmede een geldig legitimatiebewijs;
 - b. ingeval van een rechtspersoon, de statutaire naam, zetel, adres, woonplaats en postcode, alsmede een uittreksel van de Kamer van Koophandel tezamen met de sub a. genoemde personalia van de natuurlijke persoon, die direct of indirect bevoegd is namens die rechtspersoon onroerende zaken te kopen;
 - c. de ligging van het perceel grond en andere relevante gegevens;
 - d. het beoogde gebruik dat de gegadigde na verwerving aan het perceel grond wil geven;
 - e. of ter zake van deze aankoop door de gegadigde een financieringsvoorbehoud wordt gemaakt;

- f. de notaris, die door de gegadigde wordt ingeschakeld om de akte van levering te verlijden, indien de koopovereenkomst tot stand komt.
3. Het team Ruimte, Economie & Werk stelt desgevraagd aan de gegadigde een formulier ten behoeve van deze kennisgeving ter beschikking.
4. Het team Ruimte, Economie & Werk bevestigt de ontvangst van deze kennisgeving aan de gegadigde schriftelijk.
5. De door gegadigde verstrekte gegevens in de kennisgeving en de gegevens verstrekt tijdens de onderhandelingen worden vertrouwelijk behandeld. Gegevens worden niet naar buiten gebracht tenzij met toestemming van de gegadigde. De vertrouwelijkheid geldt tot het moment dat het perceel notarieel wordt geleverd.

Artikel 2.2. Bibob-toets voorbehoud onderhandelingen

De onderhandelingen over de overeenkomst vinden plaats onder het uitdrukkelijke voorbehoud van goedkeuring van het College van Burgemeester en Wethouders. Het College van Burgemeester en Wethouders zal de gemaakte afspraken integraal en volledig toetsen. De onderhandelingen over de overeenkomst kunnen verder plaats vinden onder het uitdrukkelijke voorbehoud dat:

- a. het Landelijk Bureau Bibob (LBB) in een door de gemeente aangevraagd advies als bedoeld in artikel 5a derde lid van de Wet Bibob niet tot de conclusie komt dat sprake is van een ernstig gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid, sub a. en b. van de Wet Bibob.
- b. ook anderszins niet blijkt van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat sprake is van een ernstig gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid, sub a. en b. van de Wet Bibob.
- c. koper dan wel aan hem gelieerde natuurlijke en/of rechtspersonen als bedoeld in artikel 3 vierde lid van de Wet Bibob niet veroordeeld is of zijn (al dan niet onherroepelijk) voor het plegen van een of meerdere strafbare feiten, en
- d. koper de vragen die aan hem in verband met het bepaalde sub a. tot en met c. door hetzij het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, hetzij door de gemeente al dan niet op grond van artikel 30 Wet Bibob zijn gesteld, volledig en naar waarheid zal beantwoorden.

Artikel 2.3 Interne voorbereiding

Na de bevestiging als bedoeld in het voorgaand artikel 2.1 lid 4 verifieert het team Ruimte, Economie & Werk of de gemeente het betreffende perceel grond ook wil verkopen.

Nadat deze verificatie is voltooid en de gemeente positief op het verzoek wil reageren, stelt het team Ruimte, Economie & Werk de totale koopprijs vast, die de gegadigde ter zake van dit perceel grond zou dienen te voldoen alsmede de overige voorwaarden, die ter zake van die verkoop dienen te gelden.

Artikel 2.4 Stellingname afdeling Ruimte en Economie

Na verificatie, als bedoeld in artikel 2.3 mogelijk is, zendt het team Ruimte, Economie & Werk :

- a. hetzij een door of namens het College getekende ontwerp-koopovereenkomst in drievoud (3) aan de gegadigde, tezamen met de tekst van de onderhavige Algemene verkoopvoorwaarden bedrijventerreinen, met het verzoek om bij akkoord twee (2) ondertekende exemplaren aan het team Ruimte, Economie & Werk te retourneren,
- b. hetzij een schrijven, waarin de gegadigde wordt medegedeeld dat de gemeente het perceel grond niet aan de gegadigde wil of kan verkopen.

Artikel 2.5 Aanvaarding aanbod tot verkoop

1. Uitsluitend door:
 - a. angetekende terugzending, of
 - b. afgifte bij het team Ruimte, Economie & Werk tegen een gedateerd en getekend ontvangstbewijs
2. Het in die ontwerpovereenkomst beschreven aanbod tot verkoop is door:
 - a. het overschrijden van de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn of
 - b. het afwijken van het aanbod

binnen vier (4) weken na de datum van toezending van de koopovereenkomst aan het team Ruimte, Economie & Werk door de gegadigde van twee (2) door hem getekende ongewijzigde exemplaren van die overeenkomst kan de gegadigde verklaren dit aanbod tot verkoop te aanvaarden.

De verklaring heeft alleen werking indien zij binnen de voornoemde termijn het team Ruimte, Economie & Werk heeft bereikt, tenzij de gegadigde binnen de voornoemde termijn een verlenging van deze termijn verzoekt, waar dan een uiterste reactietermijn wordt afgesproken. Na het verstrijken van deze termijn vervalt het aanbod van de gemeente en is de gemeente vrij het perceel aan een ander te verko-

pen, zonder dat de gemeente gehouden is tot enige vergoeding van schade hoe ook genaamd en uit welke hoofde dan ook.

van rechtswege vervallen, tenzij het team Ruimte, Economie & Werk alsnog onverwijld aan de gegadigde bevestigt, dat ondanks de termijnoverschrijding of afwijking van het aanbod de koopovereenkomst (met in achtneming van de eventuele afwijking) tot stand is gekomen.

Zonder die bevestiging is de gemeente met betrekking tot het in dat aanbod tot verkoop genoemde perceel grond geheel vrij om hierover op een andere wijze te beschikken.

Artikel 2.6 Totstandkoming koopovereenkomst

1. Indien de gegadigde de hem door het team Ruimte, Economie & Werk gezonden koopovereenkomst ongewijzigd en getekend tijdig heeft teruggezonden is tussen de gemeente en de gegadigde een overeenkomst tot stand gekomen, onder de opschortende voorwaarde van de zijde van de gemeente, van goedkeuring voor zoveel nodig van die overeenkomst door het College, alsmede de opschortende voorwaarde van tijdige acceptatie door de gegadigde van eventueel door het College gestelde nadere voorwaarden.
2. Met bekwame spoed legt het team Ruimte, Economie & Werk - nadat door de gegadigde aan eerdere hem door de gemeente schriftelijk gestelde voorwaarden is voldaan - deze overeenkomst voor zoveel nodig ter goedkeuring voor aan het College.
3. Het College is bevoegd aan die goedkeuring nadere voorwaarden te verbinden.
4. Indien het College de overeenkomst goedkeurt zonder nadere voorwaarden is de overeenkomst per de datum van die goedkeuring tot stand gekomen.
5. Indien het College aan de goedkeuring van de overeenkomst nadere voorwaarden verbindt, is de overeenkomst onvoorwaardelijk per de datum, waarop de gegadigde deze nadere voorwaarden schriftelijk heeft aanvaard met inachtneming van het in lid 7 bepaalde.
6. Indien het College niet overgaat tot goedkeuring van de overeenkomst is er geen, dus ook geen voorwaardelijke, overeenkomst tot stand gekomen.
7. Indien de gegadigde de door het College gestelde nadere voorwaarden niet accepteert, op de wijze zoals geformuleerd onder artikel 2.5 lid 1, dan is de overeenkomst eveneens niet tot stand gekomen of zoveel eerder als de gegadigde aan het team Ruimte, Economie & Werk schriftelijk bericht die nadere voorwaarden niet te aanvaarden.
8. Financieel onvermogen van de koper is, met uitzondering van artikel 2.1. lid 2 sub e, geen omstandigheid als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek, op basis waarvan de overeenkomst kan worden ontbonden of de gevolgen van deze overeenkomst kunnen worden gewijzigd.

Artikel 2.7 Bibob-toets opschortende voorwaarde

De koopovereenkomst kan worden aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat:

- a. het Landelijk Bureau Bibob (LBB) in een door de gemeente aangevraagd advies als bedoeld in artikel 5a derde lid van de Wet Bibob tot de conclusie komt dat geen sprake is van een ernstig gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid, sub a. en b. de Wet Bibob en/of dat geen sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat bij het sluiten en/of tijdens de uitvoering van deze overeenkomst een strafbaar feit is gepleegd, en
- b. anderszins niet blijkt van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat sprake is van een ernstig gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid, sub a. en b. van de Wet Bibob dan wel bij het sluiten en/of tijdens de uitvoering van deze overeenkomst een strafbaar feit is gepleegd, en
- c. koper dan wel aan hem gelieerde natuurlijke en/of rechtspersonen als bedoeld in artikel 3 vierde lid van de Wet Bibob niet veroordeeld is/zijn (al dan niet onherroepelijk) voor het plegen van een of meerdere strafbare feiten, en
- d. koper de vragen die aan hem in verband met het bepaalde in de leden sub a. tot en met c. van dit artikel door hetzij het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, hetzij door de gemeente al dan niet op grond van artikel 30 Wet Bibob zijn gesteld, volledig en naar waarheid heeft beantwoord.

Artikel 2.8 Afwerking onvoorwaardelijke overeenkomst

1. Nadat de in artikel 2.5 lid 1 omschreven voorwaarde in vervulling is gegaan, zendt het team Ruimte, Economie & Werk:
 - a. aan de gegadigde hiervan bericht onder mededeling dat de nodige stukken aan de door de gegadigde opgegeven notaris ter afhandeling zijn gezonden en
 - b. aan de door de gegadigde opgegeven notaris de stukken die nodig zijn om de akte van levering te kunnen opmaken.
2. De koopsom dient - zonder beroep op verrekening - in Euro's te worden voldaan in handen van de vorenbedoelde notaris bij het verlijden van de akte van levering van het perceel grond.

3. De akte van levering dient binnen zes (6) weken na toezending van de stukken als bedoeld in lid 1, sub b te zijn verleden, tenzij en voor zover bij die toezending of later door het team Ruimte, Economie & Werk een later tijdstip wordt toegestaan.
4. Ingeval de koopsom niet of niet geheel wordt voldaan binnen het tijdvak, waarin op grond van het in lid 3 bepaalde de akte van levering dient te zijn verleden, dan is
 - a. de koper van rechtswege in verzuim zonder dat enige aanmaning of ingebrekestelling is vereist en
 - b. over het niet betaalde gedeelte van die koopsom is koper de rente - bedoeld in sub 11 van hoofdstuk 1 - , en zoals die op het moment van het in verzuim zijn geldt, verschuldigd vanaf het moment waarop de akte van levering verleden had moeten zijn tot het moment waarop de koopsom wordt voldaan.
5. De verplichting tot betaling van de koopprijs wordt omgezet in die van de betaling van een vervangende schadevergoeding, indien en zodra de gemeente aan de koper, die in toerekenbaar verzuim is, schriftelijk mededeelt, dat zij schadevergoeding in plaats van nakoming vordert.
6. Ingeval ter zake van de levering door de gemeente omzetbelasting verschuldigd is, zal de gemeente aan de notaris ten behoeve van de koper een factuur toezenden.

Deze rente is echter niet verschuldigd indien de koper de nakoming bevoegdlijk opschort op grond van omstandigheden, die krachtens de gesloten overeenkomst aan de gemeente kunnen worden toegerekend.

Artikel 2.9 Afwerking vervallen overeenkomst

Zodra vaststaat dat er geen onvoorwaardelijke overeenkomst in de zin van de beide voorgaande artikelen tot stand is gekomen, zal het team Ruimte, Economie & Werk de gegadigde hiervan schriftelijk op de hoogte stellen.

Hoofdstuk 3. Algemene voorwaarden verkopen

Artikel 3.1 Kosten en belastingen

Alle kosten ter zake van de levering van het verkochte perceel grond verschuldigd, met inbegrip van de ter zake van die levering verschuldigde omzetbelasting en/ of overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van de koper.

Artikel 3.2 Perceelomschrijving, inmeten, terreingrenzen

Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de grond dient de koper contact op te nemen met de landmeter van de gemeente zodat de grenzen met piketten in het terrein aangeduid kan worden en aan koper op diens verzoek aangewezen.

Artikel 3.3 Omschrijving toestand bij levering

Het perceel grond wordt geleverd in de staat en toestand, waarin het zich bevindt op de datum van het verlijden van de akte van levering, dan wel de datum van feitelijke ingebruikname door de koper indien deze is gelegen vóór het moment waarop de akte van levering ingevolge het bepaalde in artikel 2.8 dient plaats te vinden en/of heeft plaatsgevonden.

Artikel 3.4 Aanvaarding en levering

1. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.8, lid 3, wordt de akte van eigendoms- overdracht verleden ten overstaan van de door de koper nader genoemde notaris.
2. De koper kan de grond in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom volledig is betaald en de akte van eigendomsoverdracht is ondertekend.
3. In afwijking van het bepaalde in lid 2 kan de koper de grond met goedvinden van het College in gebruik nemen vóór het in lid 1 genoemde tijdstip.

Deze vervroegde ingebruikname is slechts mogelijk na volledige betaling van de koopsom. Het College kan hierbij voorwaarden stellen.

Artikel 3.5 Onbelaste eigendom

In de notariële akte van levering wordt door de gemeente aan koper geleverd een recht van onvoorwaardelijke eigendom van het perceel grond, hetwelk - tenzij en voor zover

- a. in de koopovereenkomst anders is vermeld of
- b. bij een A-B-C overdracht, waarbij de gemeente partij A is, in de volgende doorverkopen anders wordt bepaald - vooral vrij zal zijn van:
 - a. beslagen en/ of hypotheeken en/ of inschrijvingen daarvan;
 - b. beperkte rechten;

- c. andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, behoudens eventuele erfdiens- baarheden en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek;
- d. uitwinning.

Artikel 3.6 Meer-en mindermaat

Het verschil tussen de in de overeenkomst vermelde en de door de landmeter van het kadaster vastgestelde oppervlakte van het perceel grond zal worden verrekend op basis van de overeengekomen prijs per m2 van het betreffende perceel bedrijventerrein.

Artikel 3.7 Risico

Het risico van het perceel grond komt voor rekening van de koper vanaf:

- a. de dag van levering in eigendom dan wel
- b. vanaf de dag van de eerdere ingebruikname van het perceel grond door de koper.

Artikel 3.8 Aflevering, baten en lasten

1. De feitelijke aflevering van het perceel grond door de gemeente aan de koper zal plaatsvinden terstond na de ondertekening van de notariële akte, tenzij met schriftelijke toestemming van de gemeente de koper dit perceel grond reeds eerder in gebruik heeft genomen
2. Het perceel grond zal bij de aflevering de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik met het oog op de door de koper beoogde bestemming
 - als opgegeven in de kennisgeving als bedoeld in artikel 2.1
 - nodig zijn. Deze beoogde bestemming dient ook publiekrechtelijk te zijn toegestaan.
3. Voor andere eigenschappen dan die voor dit normaal gebruik nodig zijn en voor eventuele aan de koper kenbare gebreken staat de gemeente niet in.
4. Aan de gemeente zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan dit normaal gebruik door de koper in de weg staan.
5. Vanaf het tijdstip van die levering:
 - a. komen alle baten van het perceel grond aan de koper ten goede;
 - b. zijn alle aan dit perceel grond verbonden lasten, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.9, voor rekening van de koper.
6. Het perceel grond zal worden afgeleverd vrij van huur- en/ of andere gebruiksrechten, tenzij en voor zover in de koopovereenkomst anders is bepaald.

Artikel 3.9 Zakelijke belastingen

De zakelijke belastingen, die met betrekking tot het perceel grond van de zakelijk gerechtigde worden geheven, - zoals de onroerendzaakbelasting, rioolbelasting, waterschapslasten en dergelijke - komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de notariële akte voor rekening van de koper.

Artikel 3.10 Bodem-verklaring

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond, is een globaal onderzoek conform NEN 5740 verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond dergelijke stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaf van de landelijke overheid en thans algemeen geldende inzichten schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn voor het voorgenomen gebruik. Evenmin heeft de gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de bodem, voor zover dat aan haar bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de bodem zouden kunnen bevinden.
2. Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het op de grond te realiseren bouwplan, echter vóór het moment van het ondertekenen van de notariële akte 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 gevergd dat hij, zonder tot sanering over te gaan, aan zijn bouwplicht voldoet, heeft de koper het recht eenzijdig deze koopovereenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover redelijkerwijze mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
3. Indien de koper geen opdracht geeft tot een verdergaand onderzoek of de overeenkomst niet (tijdig) en op de wijze genoemd in lid 2 ontbindt, rust het gehele risico met betrekking tot een eventuele verontreiniging (de verontreiniging die bij het in lid 1 bedoelde onderzoek niet is aangetoond of later wel aanwezig blijkt te zijn) op de koper.

4. Het bepaalde in lid 3 geldt eveneens voor het risico van, dan wel samenhangend met, of voortvloeiend uit de eventuele aanscherping van (milieu-) normen door de overheid of de rechter.
5. Het opleggen van een bouwplicht door de gemeente houdt geenszins in een garantie van afwezigheid van de in lid 1 genoemde stoffen.
6. De koper vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden (waaronder erfrechtsoptvolgers van de koper) wegens verontreiniging als bedoeld onder lid 3 of wegens omstandigheden als bedoeld in lid 4.
7. Onder voor het milieu gevaarlijke- of niet aanvaardbare stoffen wordt 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 of struiken.

Artikel 3.11 Gedoogplichten nutsvoorzieningen

1. De koper neemt in het raam van artikel 10.19 a en 10.11 van de Omgevingswet of een daarvoor in de plaats tredende regeling op zich jegens een nutsbedrijf - als bedoeld in hoofdstuk 1 sub 9 - de navolgende kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het voren omschreven perceel grond, te weten:
 - a. het gedogen van het aanleggen, hebben, houden, onderhouden en verwijderen van installaties en leidingen met de daarmede in verband staande beveiligingswerken en het onderhouden en in stand houden van voormelde werken, herstel en vernieuwing daaronder begrepen, in, aan, boven of onder het perceel grond en de daarop gestichte of nog te stichten opstal;
 - b. indien geen trottoirs langs het perceel grond zullen worden aangelegd en ten gevolge daarvan de te plaatsen lichtmast(en) en kabelverdeelkast(en) - voor zover redelijkerwijs niet anders mogelijk - in- c.q. op het perceel grond zullen komen te staan, het gedogen van het aanleggen, hebben, onderhouden en verwijderen van de te plaatsen lichtmasten en kabelverdeelkasten met daarmee in verband staande beveiligingswerken en het onderhouden en in stand houden van voormelde werken, herstel en vernieuwing daaronder begrepen, in, aan, boven of onder het perceel grond en de daarop gestichte of nog te stichten opstal;
 - c. om het betreffende nutsbedrijf de daarvoor nodige toegang tot het perceel grond te verlenen.
2. De bepalingen in artikel 3.12, lid 2 tot en met 5 zijn op deze gedoogplichten van overeenkomstige toepassing.

Artikel 3.12 Beperkte rechten nutsbedrijf

1. De koper is verplicht - indien door een nutsbedrijf ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen op of in het perceel grond leidingen of opstallen moeten worden aangelegd of opgericht, - op eerste verzoek van dit nutsbedrijf:
 - a. voor de opstallen aan dit nutsbedrijf een opstalrecht en
 - b. voor het hebben, houden en onderhouden van de leidingen cum annexis een erfdienstbaarheid ten laste van het perceel grond te vestigen. De kosten van de akte van vestiging van dit beperkte recht zijn alsdan ten laste van het betreffende nutsbedrijf.
2. Deze voorzieningen mogen slechts betrekking hebben op voorzieningen, die onderdeel uitmaken van de distributiefase en niet van de transportfase.
3. Deze beperkte rechten mogen voorts niet de bestemming verhinderen waarvoor de koper, het perceel grond als voormeld heeft willen gebruiken noch het gebruik daarvan dusdanig beperken dat dit in redelijkheid en billijkheid van de koper niet is te vergen.
4. Aan de koper wordt op diens verzoek door het betreffende nutsbedrijf een tekening verstrekt, waarop de ligging en de aard van die voorzieningen op het perceel grond schetsmatig zijn aangegeven.
5. Het betreffende nutsbedrijf is verplicht na uitvoering van werkzaamheden aan nutsvoorzieningen, voor zover in het perceel grond is gelegen, de vóór die uitvoering bestaande toestand zoveel als redelijkerwijs mogelijk is onverwijld te herstellen.

Artikel 3.13 Domicilie koper

Als werkelijke woonplaats van de wederpartij van de gemeente geldt het door die wederpartij in artikel 2.1 bedoelde kennisgeving vermelde adres, zolang die wederpartij niet schriftelijk aan het team Ruimte, Economie & Werk een ander adres heeft opgegeven.

Artikel 3.14 Ingebrekestelling en verzuim

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 2.6 is een partij in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft om te voldoen aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.
Een ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht (8) dagen. Deze termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.

2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze partij verplicht de schade te vergoeden die de wederpartij dientengevolge lijdt en kan deze wederpartij deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.

Artikel 3.15 Ontbindende voorwaarden

1. Deze overeenkomst zal met inachtneming van het in dit artikel bepaalde ontbonden kunnen worden verklaard in elk van de volgende gevallen:
 - a. indien de koper niet vóór de in de koopovereenkomst genoemde datum een toezegging heeft gekregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van het bij deze gekochte tot een totale hoofdsom van het in de koopovereenkomst genoemde bedrag onder de bij de grote geldverstrekende instellingen in Nederland gebruikelijke bepalingen en dit voorbehoud in de koopovereenkomst is gemaakt.
De koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke dienen te verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen dan een beroep doen indien hij aan de gemeente tenminste twee (2) schriftelijke afwijzingen overlegt;
 - b. indien er tussen het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst en het tijdstip van de juridische levering ten aanzien van het gemelde perceel grond een aanwijzing of een voorlopige aanwijzing op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten is geschied;
 - c. indien de koper vóór het verlijden van de overdrachtsakte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er vóór het verlijden van de overdrachtsakte executoriaal beslag op zijn roerende- en onroerende zaken wordt gelegd. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.
2. Op vervulling van een in lid 1, sub a en b omschreven voorwaarde kan zowel de gemeente als de koper zich beroepen. Dit beroep moet geschieden door middel van een aangetekende brief. Deze mededeling dient uiterlijk op de voorlaatste dag van de in lid 1 genoemde termijn in het bezit van de wederpartij te zijn.

Artikel 3.16 Integriteit, ontbinding, nadere voorwaarden

1. De gemeente en koper komen overeen dat de hierna sub a tot en met d genoemde situaties een ernstige tekortkoming van de koper in de nakoming van zijn verplichtingen opleveren, die een ontbinding van de koopovereenkomst rechtvaardigen:
 - a. het Landelijk Bureau Bibob (LBB) in een door de gemeente aangevraagd advies als bedoeld in artikel 5a derde lid van de Wet Bibob tot de conclusie komt dat sprake is van een ernstig gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid, sub a. en b. van de Wet Bibob dan wel dat sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat bij het sluiten en/of tijdens de uitvoering van deze overeenkomst een strafbaar feit is gepleegd, of
 - b. anderszins blijkt van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat sprake is van een ernstig gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid, sub a. en b. van de Wet Bibob dan wel bij het sluiten en/of tijdens de uitvoering van deze overeenkomst een strafbaar feit is gepleegd, of
 - c. koper dan wel aan hem gelieerde natuurlijke en/of rechtspersonen als bedoeld in artikel 3 vierde lid van de Wet Bibob veroordeeld is/zijn (al dan niet onherroepelijk) voor het plegen van een of meerdere strafbare feiten, of
 - d. koper heeft nagelaten de vragen die aan hem in verband met het bepaalde in de leden sub a. tot en met c. van dit artikel door hetzij het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, hetzij door de gemeente al dan niet op grond van artikel 30 Wet Bibob zijn gesteld, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
2. De gemeente en koper komen overeen dat, indien één van de in lid 1 sub a, b, c, of d van dit artikel genoemde situaties zich voordoet, de gemeente bevoegd is om, zonder nadere aankondiging of ingebrekestelling, op de voet van artikel 7:267 BW tot ontbinding van de huurovereenkomst over te gaan, onverminderd het recht van de gemeente op schadevergoeding.
3. De gemeente heeft het recht om aan koper nadere voorwaarden en/of voorschriften op te leggen waaronder in ieder geval begrepen het door koper opstellen en uitvoeren van een door de gemeente goedgekeurd verbeterplan/plan van aanpak ter beperking van het hierna sub a. tot en met c. van dit artikellid beschreven gevaar, indien:
 - a. het Landelijk Bureau Bibob (LBB) in een door de gemeente aangevraagd advies als bedoeld in artikel 5a derde lid van de Wet Bibob tot de conclusie komt dat sprake is van een ernstig dan wel mindere mate van gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid, sub a. en b. van de Wet Bibob dan wel dat sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat bij het sluiten en/of tijdens de uitvoering van deze overeenkomst een strafbaar feit is gepleegd, of

- b. anderszins blijkt van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat sprake is van een ernstig dan wel mindere mate van gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid, sub a. en b. van de Wet Bibob dan wel bij het sluiten en/of tijdens de uitvoering van deze overeenkomst een strafbaar feit is gepleegd, of
 - c. koper dan wel aan hem gelieerde natuurlijke en/of rechtspersonen als bedoeld in artikel 3 vierde lid van de Wet Bibob veroordeeld is/zijn (al dan niet onherroepelijk) voor het plegen van een of meerdere strafbare feiten.
4. Indien de gemeente van zijn in lid 3 van dit artikel genoemde bevoegdheid gebruik wenst te maken, stelt de gemeente koper hiervan bij aangetekende brief op de hoogte.

Artikel 3.17 Twee of meer kopers

Ingeval er twee of meer personen koper zijn, geldt het volgende:

- a. de kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor elk van hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen. De kopers onderling geven elkaar daarom bij deze over en weer onherroepelijk volmacht om mee te werken aan de juridische levering en de verdere tenuitvoerlegging van deze overeenkomst;
- b. elk van de kopers is hoofdelijk verbonden voor de voor de kopers uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 3.18 Kosten werkzaamheden derden

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van ontbonden verklaring na het in vervulling gaan van een daarop gerichte voorwaarde, zijn de kosten van de werkzaamheden, die ter uitvoering van deze overeenkomst door derden ter zake van de levering door de gemeente aan de koper zijn verricht:

- a. ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één van de partijen voor rekening van die in verzuim zijnde partij en
- b. anders voor rekening van de gemeente en de koper, ieder voor de helft.

Artikel 3.19 Termijnenwet

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

Artikel 3.20 Geschillenregeling

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, die slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Breda, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage overeenkomen.

Artikel 3.21 Boeteclausule

1. Bij niet-nakoming van de uit de overeenkomst en deze Algemene verkoopvoorwaarden bedrijventerreinen voortvloeiende verplichtingen, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van vijftienvintig (25) procent van de koopsom, onverminderd het recht van de gemeente daarnaast schadevergoeding op grond van de wet te vorderen, indien de door de gemeente geleden schade vermeerderd met rente en kosten meer bedraagt dan voornoemde boete.
2. Naast het gestelde in lid 1 behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

Hoofdstuk 4. Specifieke voorwaarden verkoop bedrijventerreinen

Artikel 4.1 Bestemming grond

- a. De koper is verplicht het perceel grond te bebouwen met een bedrijfsgebouw met toegelaten annexen volgens het door de koper voorgelegde en door de verkoper goedgekeurd bouwplan en voorts overeenkomstig de daaraan in het betreffende omgevingsplan gegeven bestemming;
- b. de koper dient de omgevingsvergunning binnen een termijn van twee (2) maanden na de datum van eigendomsoverdracht bij het College aan te vragen,
- c. de koper mag van het in sub a en b bepaalde alleen afwijken na voorafgaande schriftelijke toestemming van het College.

Artikel 4.2 Bouwtermijn

Het te bouwen bedrijfsgebouw dient voor gebruik gereed te zijn binnen achttien (18) maanden na datum akte van levering. Het College kan deze termijn één maal met ten hoogste twaalf (12) maanden verlengen.

Ingeval bezwaar gemaakt wordt en/of (hoger) beroep wordt ingesteld tegen de door de gemeente verleende omgevingsvergunning, kan het College de termijn verlengen tot tien (10) maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.

Artikel 4.3 A-B-C bepalingen

De gemeente kan toestaan dat door aannemers- of bouw (ontwikkeling-) bedrijven haar rechten op levering van de grond worden overgedragen aan de kopers van de door haar op de verkochte kavels te bouwen bedrijfsgebouwen, eventueel voordat de bebouwing is tot stand gekomen, onder de voorwaarden dat:

1. in de tussen het bedrijf en haar kopers te sluiten overeenkomsten wordt opgenomen: de verplichting dat die kopers de door hen gekochte percelen door het bedrijf zullen doen bebouwen overeenkomstig een door het College goedgekeurd bouwplan;
2. De levering aan de kopers van de door de aannemers- of bouw (ontwikkeling) bedrijven op de verkochte kavels te bouwen bedrijfsgebouwen, uitsluitend mag plaatsvinden tegen de m2-prijs waarvoor het betreffende bedrijf de grond van de gemeente koopt, c.q. de door de gemeente vastgestelde kavelprijs.
3. Ingeval de aannemers- of bouw (ontwikkeling) bedrijven van de in dit artikel geboden mogelijkheid gebruik willen maken, dienen zij vooraf ter goedkeuring van het College een verkavelingstekening in te dienen bij het team Ruimte, Economie & Werk.
4. Het bedrijf dient zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor sub 1 bedoelde kopers heeft verplicht.

Artikel 4.4 Vervreemdingsbeperking

Zolang de te bouwen bedrijfsgebouw niet voor gebruik gereed is, mag de koper het perceel grond alleen vervreemden na schriftelijke toestemming daartoe van het College en met inachtneming van de eventueel door het College daarbij gestelde voorwaarden.

Artikel 4.5 Kettingbeding

Bij vervreemding van het perceel grond, voordat het te bouwen bedrijfsgebouw gereed is, dient ten behoeve van de gemeente te worden bedongen dat de rechtsopvolger van de koper met betrekking tot de eigendom van het perceel grond dezelfde verplichtingen als vermeld in de artikelen 4.1 tot en met 4.5 als eigen en rechtstreekse verbintenis jegens de gemeente op zich neemt en dient zulks in de akte van levering ten behoeve van de gemeente te worden aanvaard.

Artikel 4.6 Ontbinding bij niet-bouwen

Ingeval het te bouwen bedrijfsgebouw niet binnen de in artikel 4.2 bedoelde - eventueel verlengde - termijn voor gebruik gereed is en dit niet-gereed zijn aan de koper kan worden toegerekend, is de gemeente - onverminderd het in artikel 3.21 bepaalde, - daarnaast gedurende zes (6) maanden na het verstrijken van die termijn bevoegd bij aangetekend schrijven aan de koper te berichten, om die reden de overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden.

Artikel 4.7 Teruglevering

Ingeval de gemeente de overeenkomst overeenkomstig het in artikel 4.6 bepaalde geheel voor ontbonden heeft verklaard, dient hiervan een notariële akte van teruglevering van het perceel grond te worden opgemaakt. Hiertoe wordt de gemeente reeds nu voor alsdan door de koper onherroepelijk gevolmachtigd. Bij die akte dient in handen van de betreffende door de gemeente aan te wijzen notaris te worden voldaan de door de koper betaalde koopsom, verminderd met de boete vermeld in artikel 3.20.

Het in artikel 2.5, lid 8 bepaalde is ten deze eveneens van toepassing.

Deze notaris is bevoegd om in mindering van het door hem ontvangen bedrag te brengen:

- a. de kosten van de notariële akte, waarbij op grond van die ontbinding de teruglevering van het perceel grond aan de gemeente geschiedt;
- b. hetgeen aan de op het perceel grond ingeschreven schuldeiser(s) moet worden voldaan, om een teruglevering van het perceel grond vrij van hypotheek en beslag te effectueren;
- c. de kosten van doorhaling van de ingeschreven hypotheek en beslagen.

Indien en voor zover uit dien hoofde een negatief bedrag resteert, is de koper verplicht dit negatief saldo op eerste vordering van de gemeente te voldoen.

Artikel 4.8 Bebouwing en inrichting

Het perceel grond dient bebouwd, ingericht, onderhouden, afgescheiden en gebruikt te worden met inachtneming van:

- a. de gebruiksvoorschriften van het voor het perceel grond vigerende ruimtelijk plan;
- b. de voorschriften, die in hoofdstuk 3 en dit hoofdstuk zijn vermeld, voor zover daarvan in de koopovereenkomst niet mocht worden afgeweken en
- c. de voorschriften, die aanvullend in de koopovereenkomst met betrekking tot het perceel grond ten aanzien van de eigenaar en de gebruiker mochten worden overeengekomen

Zolang aan deze verplichting tot bouwen en inrichten niet is voldaan, is het bepaalde in de artikelen 4.4 tot en met 4.7 van toepassing.

Artikel 4.9 Zonnepanelen

1. Het in artikel 4.2. bedoelde gebouw dient qua dakconstructie geschikt te zijn voor de plaatsing van zonnepanelen, hetgeen dient te blijken uit de aanvraag omgevingsvergunning. Eventuele meer-kosten in verband met deze dakconstructie komen voor rekening van koper.
2. Voor zover koper het beschikbare dakvlak niet of niet geheel benut voor de plaatsing van zonnepanelen, is hij gehouden met een derde partij, die daarom verzoekt een exploitatieovereenkomst te sluiten voor de exploitatie met zonnepanelen van het niet benutte dakvlak. De overeenkomst laat onverlet het recht van koper op een redelijke vergoeding voor gebruik van zijn dakvlak.
3. Koper en exploitant zijn gehouden voorafgaand aan het aangaan van de overeenkomst, onverlet latende de eventuele publiekrechtelijke instemming, de gemeente toestemming te vragen voor het aangaan van de overeenkomst. Toestemming kan slechts worden onthouden in geval van omstandigheden als bedoeld in artikel 2.2., 2.6 of 3.16 (Wet Bibob) ten aanzien van de exploitant of indien een nutsbedrijf aangeeft dat de infrastructuur niet of onvoldoende in staat is om de opgewekte energie te verwerken.

Artikel 4.10 Aanleg parkeerplaats/mavouvreren

1. Koper is verplicht zorg te dragen voor voldoende parkeergelegenheid en manoeuvreerruimte op eigen terrein voor personeel, bezoekers en eigen bedrijfsvoering.
2. Het aantal in te richten parkeerplaatsen ten behoeve van de bebouwing dient minimaal te voldoen aan het geldende gemeentelijk parkeerbeleid.

Artikel 4.11 Inrit

De aanleg en kosten van de inrit zijn voor rekening van koper. Koper dient een inritvergunning aan te vragen bij de gemeente. De kosten van de inrit zijn afhankelijk van de uit te voeren werkzaamheden.

Artikel 4.12 Riolering

1. Door verkoper wordt een rioolaansluiting tot aan de eigendomsgrens aangelegd.
2. De kosten voor aansluiting op het hoofdriool worden door koper voor de datum van aansluiting betaald.
Indien meerdere of afwijkende aansluitingen nodig zijn zullen de kosten daarvan afzonderlijk worden bepaald. Deze kosten moeten door koper worden voldaan.

Artikel 4.13 Deelname Parkmanagement

In verband met redenen van duurzaamheid van het bedrijventerrein waarin zich het perceel grond bevindt en het waarborgen van de vastgoedwaarde van de op het terrein gevestigde bedrijven, is de gemeente overgegaan tot het oprichten van een Parkmanagementorganisatie. De Parkmanagementorganisatie draagt zorg voor het uitvoeren van een basispakket aan diensten, het Basispakket Service- management, waarin in ieder geval collectieve beveiliging een onderdeel uitmaakt. De Koper is verplicht hiertoe een overeenkomst af te sluiten waarin de voorwaarden inzake de afname van het Basispakket Servicemanagement, zoals die door Parkmanagement B.V. zal worden geleverd en de hiervoor jaarlijks te betalen vergoeding, welke vergoeding wordt geïndexeerd op jaarbasis, nader is uitgewerkt.

Artikel 4.14 Wijziging van bestemming

Wijziging van de in artikel 4.1 bedoelde bestemming dient vooraf door het College te zijn goedgekeurd, tenzij en voor zover in de koopovereenkomst reeds bij voorbaat een wijziging is goedgekeurd.

Artikel 4.15 Vervreemding en voorkeursrecht

De koper is gehouden een voorgenomen vervreemding of bezwaring met zakelijke genotsrechten van de grond met opstellen bij de gemeente te melden teneinde de gemeente in staat te stellen eventueel een bod tot aankoop te doen.

Artikel 4.16 Ontheffingen

Het College kan op schriftelijk verzoek van de koper ontheffing verlenen van een of meer van de in dit hoofdstuk bedoelde verplichtingen, voorwaarden of termijnen en aan een ontheffing voorwaarden verbinden.

Hoofdstuk 5. Slotbepalingen

Artikel 5.1 Aanhaling

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel: Algemene verkoopvoorwaarden bedrijven-terreinen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van 19 december 2023.

Het College van Waalwijk

de burgemeester

Sacha C.A.M. Ausems

de secretaris

Michel Tromp