

Algemene verkoopvoorwaarden woningbouwkavels 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad;
gelet op artikel 160, eerste lid, sub e van de Gemeentewet;
b e s l u i t e n :

de "Algemene verkoopvoorwaarden woningbouwkavels 2024" vast te stellen, onder gelijktijdige intrekking van de "Algemene Verkoopvoorwaarden woningbouwkavels 2023".

- Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op- en maken onverbreekelijk deel uit van elke koopovereenkomst betreffende de verkoop van kavels bestemd voor woningbouw, tussen de gemeente Meierijstad en haar koper(s), waarin zij uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.
- In de koopovereenkomst kan van deze algemene verkoopvoorwaarden worden afgeweken en/of kunnen nadere bepalingen worden opgenomen.
- Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van 16 april 2024.
- De algemene verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene verkoopvoorwaarden woningbouwkavels 2024".

Artikel 1. Begripsbepalingen

1. Algemene voorwaarden: de algemene verkoopvoorwaarden woningbouwkavels bestemd om te gelden bij verkoop van bouwgrond voor woningbouw door de gemeente Meierijstad.
2. Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad.
3. Feitelijke levering: ingebruikneming, het moment waarop Koper voor het eerst feitelijk over het verkochte kan beschikken door deze te betrekken of er feitelijk werkzaamheden uit te voeren.
4. Gemeente: de gemeente Meierijstad, tevens verkoper.
5. Juridische levering: de eigendomsoverdracht van het verkochte bij de notaris middels een notariële akte, die daarna wordt ingeschreven in de openbare registers.
6. Koopovereenkomst: de overeenkomst tot verkoop en koop van woningbouwkavel(s) waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn.
7. Maand: kalendermaand.
8. Optieovereenkomst: voorafgaand aan de koopovereenkomst kan een optieovereenkomst worden gesloten, waarbij Koper gedurende de optietermijn het recht heeft om het geopteerde te kopen.
9. Verkochte: de grond die wordt verkocht zoals omschreven in de koopovereenkomst.

Artikel 2. Kosten

1. Alle kosten, rechten, lasten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst en de juridische levering van het verkochte zijn voor rekening van Koper. Onder deze kosten worden in ieder geval begrepen de eventueel verschuldigde BTW, de notariskosten en de kadastrale kosten (afsplitsen en uitmeten perceel door het Kadaster).
2. Alle lasten en belastingen, die over het verkochte worden geheven, komen voor rekening van Koper, met ingang van 1 januari van het jaar volgend op de datum van de juridische levering.
3. Wanneer Koper een optieovereenkomst sluit, is Koper vanaf 6 maanden na het verstrekken van de optieovereenkomst tot aan de juridische levering rente verschuldigd over de koopsom. Als de koopovereenkomst binnen de optietermijn van 6 maanden wordt getekend, is Koper pas na afloop van de 6 maanden optietermijn rente verschuldigd. De optietermijn kan eenmalig met 2 maanden worden verlengd, waarbij de kosten hiervan niet in mindering worden gebracht op de koopsom.
4. Wanneer Koper geen optieovereenkomst sluit, maar direct overgaat tot het sluiten van een koopovereenkomst, is Koper vanaf 6 maanden na het verstrekken van de koopovereenkomst tot aan de juridische levering rente verschuldigd over de koopsom.
5. De rente zoals genoemd onder lid 2.3 en 2.4 betreft de wettelijke rente voor consumententransacties. De rente en BTW dienen gelijktijdig met de koopsom te worden voldaan.

Artikel 3. Juridische Levering

1. Het verkochte wordt geleverd, vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijvingen en beslagen, pacht, huur of andere persoonlijke of zakelijke gebruiksrechten zoals die blijken uit de daartoe bestemde openbare registers. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich bevindt bij de juridische levering.
2. Gemeente staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en eigendomsoverdracht.

3. De voor de overdracht van het verkochte vereiste notariële akte van levering passeert ten overstaan van een door Koper aan te wijzen notaris uiterlijk 2 maanden nadat de optietermijn is verstreken, of indien er geen sprake is van een optieovereenkomst uiterlijk 8 maanden na het sluiten van de koopovereenkomst.
4. De in lid 3 genoemde termijn kan worden verlengd met 4 maanden wanneer er een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning benodigd is voor het verkrijgen van de financiering voor de aankoop van het verkochte en de hierop te realiseren woning.

Artikel 4. Feitelijke levering

1. Het verkochte kan door Koper voor eigen gebruik, risico en genot worden aanvaard zodra de notariële akte is gepasseerd.
2. Indien het verkochte met toestemming van burgemeester en wethouders vóór het passeren van de notariële akte in gebruik wordt genomen, gaat het risico vanaf dat moment over op Koper en is er tevens rente en BTW over de rente verschuldigd. De juridische levering zal dan geschieden in de staat waarin het verkochte zich op het moment van de feitelijke levering bevindt.
3. Gemeente verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het moment van de feitelijke levering.
4. Gemeente zijn geen feiten of omstandigheden bekend, die aan een normaal gebruik voor woningbouw door de Koper in de weg staan.

Artikel 5. Uitzetting perceelsgrenzen

1. Op verzoek van Koper zal het verkochte als ook het bouwblok door Gemeente worden uitgezet, maar niet voordat de notariële akte is gepasseerd of Koper schriftelijke toestemming van Gemeente heeft verkregen voor vroegtijdige feitelijke levering. De start van de bouw mag pas plaatsvinden na formele uitzetting en het verkrijgen van een omgevingsvergunning.
2. De gemeente vraagt bij het Kadaster Voorlopige Kadastrale Grenzen (VKG) aan. De kosten hiervoor zijn voor koper.
3. Koper kan ten aanzien van Gemeente geen aanspraken maken op de artikelen 46 en 49, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het bepalen van hoekpunten en vorderen erfafscheiding.

Artikel 6. Over- en ondermaat

1. Verschil tussen de werkelijke grootte van het verkochte en de grootte zoals die in de koopovereenkomst is aangegeven, zal in beginsel geen aanleiding geven tot vermeerdering of vermindering van de koopsom.
2. Wanneer het verschil in grootte meer dan 5% van de totale oppervlakte bedraagt, kan verrekening plaatsvinden naar rato van de werkelijk geleverde vierkante meters. De partij, die beroep wenst te doen op de verrekening van de koopsom, kan daartoe binnen drie maanden na vaststelling van de definitieve kadastrale oppervlakte, een schriftelijk verzoek aan de andere partij doen.

Artikel 7. Bouwrijp

1. Het verkochte wordt bouwrijp geleverd. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken worden zodanig verricht dat het woningbouwkavel beschikbaar is voor het beoogde doel.
2. Onder bouwrijp wordt verstaan:
 - het verrichten van grondwerken. Koper dient zo nodig zelf voor aan- en/of afvoer van grond te zorgen om het perceel op bouwpeil te krijgen.
 - saneren tot het niveau dat het perceel geschikt is voor het beoogde gebruik als woningbouwterrein en het dempen van oppervlaktewateren conform de gestelde eisen;
 - openbare wegen (bouwwegen of definitieve wegen) zijn of worden aangelegd, zodat het verkochte ontsloten wordt en bereikbaar is vanaf de openbare weg;
 - voorzien van tracés ten behoeve van de aanleg van hoofdleidingen voor water en elektra, aan te leggen door de nutsbedrijven, en voorzien van riolering aangelegd door Gemeente, zodanig dat de mogelijkheid wordt geboden aan Koper om zelf bij de nutsbedrijven voorzieningen aan te vragen. Het realiseren van de huisaansluitingen behoort niet tot het bouwrijp maken. De aansluitkosten hiervan komen voor rekening van Koper. De aanleg van data (glasvezel etc.) wordt niet door Gemeente gecoördineerd;
 - vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of feitelijke levering verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van Koper behoort te komen;
3. Indien Koper wil afwijken van de standaard aansluitingen zoals hierboven worden genoemd of wil afwijken van de standaard afmeting daarvan, zijn de kosten hiervan voor Koper.

4. Gemeente is niet aansprakelijk voor de draagkracht of voor de waterdoorlatendheid, van het verkochte of de daarop van invloed zijnde omstandigheden. Koper dient zelf zorg te dragen voor de benodigde onderzoeken.

Artikel 8. Milieukundig bodemonderzoek

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte heeft Gemeente een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport waarin de toestand van het verkochte is omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat het verkochte niet geschikt is voor het beoogde doel. Koper heeft recht op inzage in het rapport.

Artikel 9. Bebouwing

1. Koper dient binnen 10 maanden na het verstrekken van de optieovereenkomst een volledige conform het vigerende bestemmingsplan voor vergunning vatbare aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.
2. Indien de optie is verlengd met 2 maanden, dient Koper binnen 12 maanden na het verstrekken van de optieovereenkomst een volledige conform het vigerende bestemmingsplan voor vergunning vatbare aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.
3. Wanneer er geen optieovereenkomst is gesloten dient Koper binnen 10 maanden na het sluiten van de koopovereenkomst een volledige conform het vigerende bestemmingsplan voor vergunning vatbare aanvraag, omgevingsvergunning in te dienen.
4. Koper is verplicht binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een aanvang te maken met de bouw van een woning op het verkochte. Deze woning dient binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning te zijn voltooid.

Artikel 10. Parkeren

1. Koper is verplicht om minimaal het in de beleidsregels voorgestelde aantal parkeerplaatsen op het verkochte aan te leggen, te gebruiken, in stand te laten en te onderhouden. Bij niet nakoming is Koper een boete verschuldigd van € 50,00 per dag zolang hij in gebreke is.
2. Gemeente draagt bij nieuw openbaar gebied zorg voor de aanleg van een in- en uitrit van circa 3 meter breed op gemeentegrond. Op verzoek en op kosten van Koper kan de standaard in- en uitrit, ten behoeve van de tweede parkeerplaats op eigen erf, worden verbreed, mits wordt voldaan aan de voorwaarden van de Beleidsnotitie Inritten en Paden 2019.

Artikel 11. Twee of meer kopers

Indien Koper uit twee of meer (rechts)personen bestaat, geldt het volgende:

- a. de (rechts)personen die Koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen voortvloeiende verplichtingen nakomen;
- b. de (rechts)personen die Koper zijn, verlenen elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht om namens elkaar de voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen voortvloeiende verplichtingen na te komen;
- c. de (rechts)personen die Koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 12. Publiekrechtelijke taken

De koopovereenkomst laat de publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad volledig onverlet.

Artikel 13. Verbod doorverkoop

1. Zolang het verkochte niet is bebouwd overeenkomstig de door Gemeente te verlenen of verleende omgevingsvergunning is het Koper niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente zijn contractpositie geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde op straffe van een direct opeisbare boete aan Gemeente van 25% van de koopsom van het verkochte.
2. De onder lid 1 bedoelde toestemming wordt alleen verleend op grond van zwaarwegende omstandigheden, die bij het aangaan van de onderhavige koopovereenkomst niet te voorzien waren. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
3. Indien Koper de rechten uit deze overeenkomst toch zonder schriftelijke toestemming van Gemeente aan een ander overdraagt is Gemeente in dat geval geen enkele vergoeding van schade, rente en/of kosten, hoe ook genaamd, aan Koper of de betreffende derde partij verschuldigd, onverminderd het recht van Gemeente om in dat geval schadevergoeding te eisen van Koper.

Artikel 14. Kettingbeding

1. Koper is verplicht het bepaalde in art. 9, 10 en 14 bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte, alsmede bij elke verlening van enig gebruiks- of genotsrecht ten behoeve van Gemeente op te leggen, en het in de art. 9, 10 en 14 bepaalde woordelijk op te laten nemen in de notariële akte. De verplichting tot opnemings verval, zodra aan de beschreven verplichtingen is voldaan.
2. Op gelijke wijze als in lid 1 bepaald, verbindt Koper zich jegens Gemeente tot het opnemen van derdenbeding aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde. dat ook deze zowel het bepaalde in de art. 9, 10 en 14, zal opleggen aan diens rechtsopvolger of beperkt gerechtigden. Elke opvolger neemt daarbij namens en ten behoeve van Gemeente het beding aan.
3. Indien Koper in strijd handelt met het bepaalde in dit artikel, is deze zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare, boete verschuldigd ten gunste van Gemeente ter hoogte van € 150.000,- (zegge: honderdvijftigduizend euro). Daarnaast behoudt Gemeente het recht om eventueel meer geleden schade te vorderen van Koper.

Artikel 15. Kwalitatieve verplichting

1. Partijen komen overeen dat het bepaalde in artikel 5.3, 13 en dit artikel als kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, rust op de onroerende zaak. Deze bepalingen dienen als zodanig te worden ingeschreven in de openbare registers en van rechtswege over te gaan op degene die het verkochte onder bijzondere titel zal verkrijgen, dan wel een recht tot gebruik van het verkochte zal verkrijgen.
2. Ingeval dit artikel niet als kwalitatieve verplichting wordt beschouwd dan moet het gezien worden als een kettingbeding als genoemd in artikel 14.

Artikel 16. Wanprestatie en verzuim

1. Ingeval één van de partijen haar verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of deze algemene voorwaarden niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt kan de wederpartij hem in gebreke stellen. Een ingebrekestelling moet schriftelijk middels een aangetekend schrijven geschieden.
2. Indien na verloop van de in de ingebrekestelling gestelde termijn, een partij in verzuim raakt, is de andere partij ertoe gerechtigd deze overeenkomst eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst, te ontbinden tot het moment van juridische levering. De ontbinding geschiedt door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij.
3. Indien Koper in verzuim is, is Koper aan Gemeente een boete van maximaal de koopsom verschuldigd voor elke overtreding van hetgeen bepaald in deze overeenkomst, onverminderd het recht van Gemeente om daarnaast schadevergoeding te vorderen.

Artikel 17. Ontbindende voorwaarden

1. De koopovereenkomst kan door Koper worden ontbonden indien Koper uiterlijk 8 maanden na het verstrekken van de optieovereenkomst, conform gangbare marktvoorwaarden en markttarieven, geen toereikende hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekker instelling voor de financiering van het verkochte en de hierop te realiseren woning heeft verkregen.
2. Indien de optie is verlengd met 2 maanden, kan de koopovereenkomst door Koper worden ontbonden indien Koper uiterlijk binnen 10 maanden na het verstrekken van de optieovereenkomst conform gangbare marktvoorwaarden en markttarieven, geen toereikende hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekker instelling voor de financiering van het verkochte en de hierop te realiseren woning heeft verkregen.
3. Indien er geen sprake is van een optieovereenkomst kan de ontbindende voorwaarde genoemd in lid 1 uiterlijk 8 maanden na het tekenen van de koopovereenkomst worden ingeroepen.
4. Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering te verkrijgen.
5. De mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen dient goed gedocumenteerd en beargumentteerd te geschieden bij "aangetekende brief met bericht handtekening retour". Koper heeft daarbij de verplichting om twee schriftelijke afwijzingen van verschillende erkende geldverstrekker instellingen te overleggen aan Gemeente.

Artikel 18. Faillissement en beslag

Gemeente is bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, onverminderd het recht van Gemeente om nakoming en/of schadevergoeding van Koper te vorderen, indien:

- er sprake is van (aanvraag van) faillissement of (aanvraag van) surseance van betaling van Koper, of
- er gerechtelijke schuldsanering van Koper is aangevraagd, of
- verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap, alsmede bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt, of
- executoriaal beslag op de zaken en/of vermogensrechten van Koper wordt gelegd.

Artikel 19. Onvoorziene omstandigheden

Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten, zodanig wijzigen dat van (een der) partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de koopovereenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt, zullen partijen gezamenlijk tot een regeling proberen te komen. Indien dit niet tot een voor partijen aanvaardbaar resultaat leidt, zal het worden voorgelegd aan de bevoegde rechter op grond van de wettelijke bepalingen.

Artikel 20. Ontheffingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de algemene voorwaarden, aan welke ontheffing beperkingen en voorschriften kunnen worden verbonden. Deze voorwaarden maken onderdeel uit van de koopovereenkomst.

Artikel 21. Overige bepalingen

1. Op de in de koopovereenkomst en deze algemene voorwaarden gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
2. Op de koopovereenkomst en alle andere overeenkomsten of regelingen die daaruit voortvloeien is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Aldus besloten in de vergadering van 16 april 2024

De secretaris,

drs. M.G.C. Wilms – Wils RA,

De burgemeester,

ir. C.H.C. van Rooij