

Algemene verkoopvoorwaarden Bouwkavels gemeente Best 2024

Hoofdstuk 1 Definities

de Gemeente: de gemeente Best.

Koper: de natuurlijke perso(o)n(en), die als zodanig staan vermeld in de Koopovereenkomst.

(particuliere) Bouwkavel: een nader omschreven perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een individuele woning voor eigen bewoning met bijbehorende aanhorigheden.

Grond: de over te dragen Bouwkavel dat het object vormt van de verkoop.

het Verkochte: de Bouwkavel die blijkens de Koopovereenkomst het object van de verkoop vormt.

het College: het college van burgemeester en wethouders van Best.

Notariële akte: de voor de eigendomsoverdracht van de Bouwkavel vereiste akte van levering.

(eigendoms)Overdracht: juridische eigendomsovergang van de Bouwkavel door inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers.

Levering: het feitelijk ter beschikking stellen van het Verkochte.

Algemene verkoopvoorwaarden: de hiernavolgende voorwaarden van de gemeente Best die bestemd zijn om te gelden bij de verkoop en levering van een (particuliere) Bouwkavel door de gemeente.

Koopovereenkomst: de overeenkomst tot koop en verkoop van de Bouwkavel en waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn en waarbij de gemeente zich verbindt het Verkochte te leveren en Koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen.

Koopsom: de in de Koopovereenkomst vermelde, door Koper te betalen tegenprestatie voor de Bouwkavel, exclusief btw en overige kosten.

Ingebruikneming: het moment waarop Koper voor het eerst feitelijk over het Verkochte beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of milieukundig bodemonderzoek valt hier niet onder en kan, na toestemming van de gemeente, worden uitgevoerd zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

Woning: een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Bouwrijp: de staat waarin de Bouwkavel wordt overgedragen. Dit betekent dat de Bouwkavel in zodanige toestand wordt gebracht dat erop gebouwd kan worden.

Onder bouwrijp staat wordt in ieder geval verstaan:

- de aanleg van een (gescheiden) rioolstelsel ten behoeve van een aansluiting voor de afvoer van vuil water en een aansluiting voor hemelwater;
- bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of Ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van Koper behoort te komen.

Optieovereenkomst: de overeenkomst waarbij aan de Koper voor een beperkte periode een uniek recht op koop van een specifieke Bouwkavel wordt verleend (reservering) onder de in de Optieovereenkomst opgenomen voorwaarden, zonder dat er voor de Koper een verplichting tot koop ontstaat.

Optievergoeding: de vergoeding die de Gemeente aan de Koper in rekening brengt voor het reserveren van een Bouwkavel.

Vervreemden: juridische of economische eigendomsoverdracht, bezwaring met (beperkte) zakelijke rechten dan wel verkoop, verhuur en andere vormen van ingebruikgeving.

Openbaar gebied: de in het plangebied gelegen gronden, die niet bestemd zijn voor het realiseren van woningen en de daarbij behorende buitenruimten, en die door de gemeente zullen worden ingericht en beheerd ten behoeve van openbare voorzieningen, zoals wegen, groen, speelvoorzieningen, etc.

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

Artikel 1 Geldigheid en citeertitel

Lid 1 Deze Algemene verkoopvoorwaarden worden door het College vastgesteld en treden in werking één dag na publicatie van het besluit van het College.

Lid 2 Deze Algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere Koopovereenkomst tot verkoop van een Bouwkavel, waarin deze verkoopvoorwaarden uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel. Bij strijd tussen de Koopovereenkomst en de Algemene verkoopvoorwaarden prevaleert de Koopovereenkomst.

Lid 3 Deze Algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel: 'Algemene verkoopvoorwaarden Bouwkavels gemeente Best 2024' of in het kort 'AV 2024'.

Lid 4 Met de vaststelling van deze AV 2024 vervallen de Algemene verkoopvoorwaarden particuliere Bouwkavels 2012, gewijzigd vastgesteld door het College op 25 september 2012.

Hoofdstuk 3 Verkoopbepalingen

Artikel 2 Overeenkomst tot koop

Lid 1 De overeenkomst tot (aan)koop van een Bouwkavel wordt schriftelijk vastgelegd door of namens het College binnen twee weken, nadat de Koper heeft aangegeven van de aan hem verleende optie op de Bouwkavel gebruik te willen maken. Koper dient dit binnen de in de Optieovereenkomst aangegeven termijn schriftelijk kenbaar te maken.

Lid 2 In de Koopovereenkomst wordt in ieder geval opgenomen:

1. de naam-, adres en woonplaatsgegevens van de Koper;
2. de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van de Bouwkavel (bij benadering);
3. een tekening met daarop aangegeven de Bouwkavel;
4. de Koopsom;
5. de naast de AV 2024 eventueel toepasselijke bijzondere verkoopvoorwaarden.

Lid 3 Vanaf het moment dat de optietermijn eindigt tot aan het moment van Eigendomsoverdracht van het Verkochte, wordt het Verkochte rentedragend en wordt over de Koopprijs een rente berekend op jaarbasis conform de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens (CPI).

Lid 4 De Koopovereenkomst dient binnen 14 dagen na de verzenddatum van de Koopovereenkomst door de Koper ondertekend en geparafeerd aan de Gemeente te worden getourneerd.

Artikel 3 Betaling koopsom/ aanbetaling

Lid 1 Tot meerdere zekerheid van de nakoming van de verplichtingen uit de Koopovereenkomst zal Koper binnen vier weken na het ondertekenen van de Koopovereenkomst een aanbetaling doen van een vast bedrag van € 10.000,00. De aanbetaling wordt verricht door storting van het bedrag van de aanbetaling op bankrekeningnummer IBAN: NL08 BNGH 028.50.01.051 bij de Bank Nederlandsche Gemeenten, ten name van de gemeente Best, onder vermelding van "aanbetaling Bouwkavel (kavelnummer)". De gemeente verstrekt Koper hiertoe een factuur.

Lid 2 De betaling van de Koopsom, de verschuldigde rente, kosten en boetes met betrekking tot de Overdracht, inclusief btw worden voldaan, direct voorafgaande aan het passeren van de Notariële akte, door het bedrag over te maken op de derdenrekening van de notaris. Tot de kosten behoren onder meer de notariskosten, kadasterkosten en de kosten van de volmacht als de Koper een notaris kiest, aan welke de gemeente geen algemene volmacht heeft verstrekt.

De aanbetaling als bedoeld in Lid 1 alsmede de eerder betaalde Optievergoeding(en), zal/zullen conform het bepaalde in de Optieovereenkomst met de Koopsom verrekenend worden.

Lid 3 De Notariële akte wordt niet gepasseerd, voordat het volledige bedrag als bedoeld in Lid 2 door Koper is voldaan.

Artikel 4 Eigendomsoverdracht

Lid 1 De Eigendomsoverdracht vindt plaats uiterlijk binnen zes maanden na de datum waarop de Koopovereenkomst tussen partijen gesloten is, door inschrijving van de Notariële akte van de Bouwkavel in de openbare registers.

Lid 2 Koper wijst de notaris aan ten overstaan waarvan de Eigendomsoverdracht van het Verkochte zal plaatsvinden, bij gebreke waarvan de Gemeente een notaris zal aanwijzen.

Lid 3 De in lid 1 bedoelde termijn kan op verzoek van Koper met maximaal 3 maanden worden verlengd 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. Geen rentevergoeding is verschuldigd indien de vertraging in de levering van het Verkochte aan de Gemeente te wijten is.

Lid 4 De Gemeente staat ervoor in dat zij gerechtigd is het Verkochte in eigendom over te dragen.

Artikel 5 Vervroegde Ingebruikneming

Lid 1 Het is Koper niet toegestaan om de Bouwkavel geheel of gedeeltelijk in gebruik te nemen voordat de Eigendomsoverdracht als bedoeld in Artikel 4 heeft plaatsgevonden, tenzij Koper daarvoor vooraf een schriftelijke (privaatrechtelijke) toestemming van de gemeente heeft verkregen. Het verkrijgen van een wettelijke toestemming zoals het verlenen van een omgevingsvergunning geldt niet als de hiervoor bedoelde toestemming.

Lid 2 Een verzoek tot vervroegde Ingebruikneming dient minimaal 10 werkdagen voor de beoogde vervroegde Ingebruikneming schriftelijk en gemotiveerd te worden ingediend. Indien de Gemeente toestemming verleent, dan kan de Gemeente hieraan nadere voorwaarden verbinden. Eén van de voorwaarden kan zijn dat Koper voor de vervroegde Ingebruikneming de Koopprijs heeft voldaan.

Lid 3 De Bouwkavel is voor rekening en risico van Koper met ingang van de datum van de vervroegde Ingebruikneming.

Lid 4 Koper dient er rekening mee te houden dat het vervroegd in gebruik nemen van de Bouwkavel juridische, financiële en/of fiscale gevolgen kan hebben. Deze komen geheel voor rekening en risico van Koper.

Artikel 6 Staat van overdracht, bijzondere lasten en beperkingen

Lid 1 De Bouwkavel wordt geleverd in Bouwrijpe staat op het moment van de Notariële overdracht. In geval van vervroegde Ingebruikneming wordt de Bouwkavel geleverd en aanvaard in de staat waarin de Bouwkavel zich op het moment van vervroegde Ingebruikneming bevindt. Partijen kunnen in de Koopovereenkomst een andere staat van Overdracht overeenkomen.

Lid 2 De Bouwkavel wordt overgedragen, vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijving en beslag alsmede vrij van huur of andere gebruiksrechten en vrij van feitelijk gebruik.

Lid 3 Koper aanvaardt alle hem bij de koop kenbaar gemaakte:

1. heersende en lijdende erfdienstbaarheden;
2. kwalitatieve rechten en verplichtingen;
3. andere lasten en beperkingen, zoals kettingbedingen;

daarnaast aanvaardt Koper uitdrukkelijk de uit de openbare registers kenbare lasten en beperkingen die voor Koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en lasten en beperkingen al dan niet kenbaar uit de openbare registers die voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 7 Lasten en belastingen

Lid 1 Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en de Overdracht, waaronder begrepen de kosten van de voor de overdracht vereiste Notariële akte en de kadastrale inmeting van de Bouwkavel, zijn voor rekening van Koper.

Lid 2 Alle lasten en belastingen, welke van de grond worden geheven, komen met ingang van één januari van het jaar volgende op de datum van de Notariële akte voor rekening van Koper.

Artikel 8 Aanwijzen grenzen Bouwkavel

Lid 1 Voor start bouw zullen de voorlopige grenzen van de Bouwkavel eenmalig door de Gemeente in bijzijn van de Koper worden aangewezen door middel van uitzetting van de Bouwkavel in het terrein met piketten of buizen. Op verzoek van Koper kan een eerdere aanwijs worden afgesproken.

Lid 2 De aanwijzing is geen toestemming in de zin van artikel 5 (vervroegde ingebruikneming).

Lid 3 Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij Koper, zodat de kosten van eventueel benodigde herhaalde uitzetting en aanwijzing voor rekening van Koper zijn.

Artikel 9 Verkooptekening/ over- en ondermaat

Lid 1 Door de gemeente wordt een Bouwkavel geleverd, waaraan door het kadaster voorlopige grenzen en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend. Verschil tussen de werkelijke grootte van de Bouwkavel, zoals vastgesteld na kadastrale uitmeting en de grootte zoals die in eerste instantie door de Gemeente is aangegeven en bij benadering op de verkooptekening in vierkante meters is uitgedrukt, zal geen aanleiding geven tot verrekening dan wel enig andere vorm van schadevergoeding, tenzij het verschil meer bedraagt dan 5% van de opgegeven oppervlakte.

Artikel 10 Milieukundig onderzoek/ bodemverontreiniging

Lid 1 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het Verkochte, is een verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd conform NEN 5740. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport. In het rapport wordt de toestand van de grond omschreven en daaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond concentraties van dergelijke stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven onaanvaardbaar zijn voor woningbouw ter plaatse. Het rapport kan op verzoek digitaal worden toegezonden.

Lid 2 Voormeld onderzoek geeft slechts een indicatie omtrent de mate van bodemverontreiniging. Het staat Koper daarom vrij vóór het passeren van de notariële akte op het Verkochte, op zijn kosten, een bodemonderzoek te laten uitvoeren volgens de NEN 5740 methode.

Lid 3 Als uit het bodemonderzoek blijkt dat sanering noodzakelijk is, stelt Koper het rapport van het betreffende bodemonderzoek aan de Gemeente ter beschikking. Koper heeft alsdan de keuze de gemeente te verzoeken het Verkochte door en op haar kosten te saneren, dan wel af te zien van de koop waarbij de Koopovereenkomst wordt ontbonden en het Verkochte vrij ter beschikking van de Gemeente wordt gesteld, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de Koopovereenkomst. Indien een sanering in redelijkheid niet van de Gemeente verlangd kan worden, heeft de gemeente eveneens het recht de Koopovereenkomst te ontbinden. In beide gevallen zullen de kosten van het bodemrapport alsmede de inmiddels verrichte (aan)betalingen voor de aankoop van de Bouwkavel aan Koper worden gerestitueerd. Voor het overige zijn partijen elkaar daarna niets meer verschuldigd.

Lid 4 Indien door de gemeente tot sanering van het Verkochte wordt besloten, is Koper vanaf de datum van ontvangst van het in het vorige lid genoemde rapport bodemonderzoek tot dat de bodemsanering is uitgevoerd en de grond aan Koper wordt overgedragen, geen rente en/of vergoeding over de Koopsom verschuldigd. De termijnen bedoeld in artikel 4 Lid 3 worden dienovereenkomstig met de hiervoor bedoelde periode verlengd.

Artikel 11 Sonderingsonderzoek

Indien Koper een sonderingsonderzoek wil laten verrichten om kennis te verkrijgen van de draagkracht van de bodem van het Verkochte dan doet Koper dit voor eigen rekening en risico. Koper stemt dit vooraf af met de gemeente.

Artikel 12 Bebouwing

Lid 1 Binnen 6 maanden nadat de Koopovereenkomst is getekend dient Koper een vergunbare aanvraag om een omgevingsvergunning voor de te bouwen woning in te dienen bij het omgevingsloket.

Lid 2 De bouw van de woning dient gereed te zijn uiterlijk binnen 2.5 jaar, nadat voor de bouw van de woning een onherroepelijke omgevingsvergunning verleend is.

Lid 3 Het is Koper bekend dat het niet is toegestaan bouwketen, bouwmaterialen, containers, grond en/of bouwafval te plaatsen/deponeren op de aangrenzende Bouwkavels of op openbaar terrein.

Artikel 13 Instandhouding openbare voorzieningen

Lid 1 Koper is verplicht om zaken ten behoeve van openbare voorzieningen, welke op, in of boven het Verkochte zijn of worden aangebracht, in stand te houden en te onderhouden.

Lid 2 Koper is verplicht om op zijn kosten alle noodzakelijke maatregelen te nemen om schade aan de zaken als omschreven in lid 1 te voorkomen, een en ander voor zover dat in redelijkheid van hem gevraagd kan worden.

Lid 3 Koper is te allen tijde aansprakelijk voor de schade, welke ontstaan is door beschadiging of het wegnemen van de aanwezige zaken als bedoeld in Lid 1, tenzij de schade niet door nalatigheid of toedoen van Koper veroorzaakt is.

Lid 4 Alle schade die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in Lid 1 bedoelde zaken zal door de Gemeente of degene ten gunste van wie het gedoogrecht geldt, op haar of zijn kosten worden hersteld of vergoed.

Lid 5 Bij niet-nakoming van de verplichtingen als bedoeld in de voorgaande leden 1 en 2 is Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de Gemeente een boete verschuldigd van € 50,00 voor elke dag dat deze in gebreke is.

Lid 6 De gedoogplicht zal als zakelijk recht en/of als kettingbeding worden vastgelegd, zodat niet alleen Koper daaraan gebonden is, maar ook zijn rechtsopvolger(s).

Artikel 14 Aanleg en instandhouding parkeerplaats(en)

Lid 1 Koper is verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning voor zijn rekening van de openbare weg met auto's toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen, zoals aangegeven in de dan geldende Nota Parkeernormen dan wel andere regeling aangaande parkeerplaatsen en het aantal benodigde parkeerplaatsen als zodanig in stand te houden.

Lid 2 Koper verbindt zich om aan zijn rechtsopvolger(s) de verplichting op te leggen de aangelegde parkeerplaatsen als zodanig in stand te houden.

Lid 3 Het is Koper en/of zijn rechtsopvolger(s) niet toegestaan de parkeerplaatsen te verwijderen behoudens voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente.

Lid 4 Bij niet-nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in stand houden van bedoelde parkeerplaatsen is Koper aan de Gemeente een boete verschuldigd van € 50,00 voor elke dag dat deze in gebreke is.

Lid 5 De verplichting tot aanleg en instandhouding van de parkeerplaats(en) zal als zakelijk recht en/of als kettingbeding worden vastgelegd, zodat niet alleen Koper daaraan gebonden is, maar ook zijn rechtsopvolger(s).

Artikel 15 Waterhuishouding en riolering

Lid 1 Het is Koper bekend dat bij de inrichting van de Bouwkavel en/of realisatie van de woning rekening moet worden gehouden met het water- en rioleringsbeleid dat is vastgelegd in het gemeentelijk Water- en Rioleringsplan. Deze plannen zijn te downloaden via de gemeentelijke website.

Lid 2 Het is Koper bekend dat voor de Bouwkavel een rioleringsplan dient te worden opgesteld dat voorziet in een gescheiden inzameling van vuilwater en (schoon) hemelwater.

Lid 3 Door de gemeente wordt een (gescheiden) rioolaansluiting tot 1 meter in de te kopen Bouwkavel aangelegd. Deze aansluiting dient door Koper in stand gehouden te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.

Lid 4 Alvorens tot uitwerking van de plannen door Koper wordt overgegaan, pleegt Koper overleg met (het ingenieursbureau van) de Gemeente over de aansluiting van de te bouwen woning op het (gescheiden) rioolstelsel.

Lid 5 Het is Koper bekend dat geen stoffen geloosd mogen worden die de doelmatige werking van de riolering nadelig beïnvloeden.

Lid 6 Het is Koper bekend dat geen uitlogende materialen mogen worden toegepast of dat uitloging van gebruikte materialen niet mag plaatsvinden, bv. door het toepassen van coatings, ter bescherming van de kwaliteit van de bodem en grondwater.

Artikel 16 Inrit

Ter plaatse van de garage/carport wordt door de Gemeente op Gemeentegrond een inrit aangelegd. De inrit kan worden aangevraagd door middel van een omgevingsvergunning. De standaard inritbreedte die door de Gemeente op haar grond wordt aangelegd is drie meter. Wenst Koper een bredere inrit, dan dient Koper contact op te nemen met (het ingenieursbureau van) de Gemeente. De kosten van een bredere inrit op gemeentegrond komen voor rekening van Koper.

Artikel 17 Nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van c.q. de aansluiting op de nutsvoorzieningen dient Koper zelf tijdig contact op te nemen met de diverse nutsbedrijven. Voor wat betreft de riolering is dat de Gemeente en voor wat betreft de overige nutsvoorzieningen, zoals water, elektriciteit en telecommunicatievoorzieningen, de daartoe aangewezen nutsbedrijven. Alle aansluitkosten zijn voor rekening van Koper, met uitzondering van de aansluitkosten voor de riolering. Deze maken onderdeel uit van de Koopsom van het Verkochte.

Artikel 18 Duurzaamheid

Lid 1 Koper geeft aantoonbaar aan op welke wijze het bouwplan bijdraagt aan het behalen van de gemeentelijke doelstellingen om energieneutraal en circulair te zijn. Energieneutraliteit houdt in dat een gebouw in eerste instantie zo min mogelijk energie verbruikt (door isolatie, meer natuurlijke lichtinval en andere energiebesparende maatregelen). Alle energie en warmte die nog nodig is, nadat er energiebesparing heeft plaatsgevonden, dient te worden opgewekt uit duurzame bronnen (zoals zon, wind, waterkracht, aardwarmte). Ook is de materiaalkeuze tijdens de bouw en het scheidingsbeleid belangrijk voor optimale circulariteit en zo min mogelijk afval.

Lid 2 De uitvoering van de door Koper voorgestelde maatregelen wordt door de gemeente gecontroleerd.

Artikel 19 Overige locatie- en bebouwingsvoorwaarden

Lid 1 Afvoer grond

Het is Koper bekend dat bij eventuele afvoer van de grond van het Verkochte het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) van toepassing is. Bij hergebruik van de af te voeren grond moet tevens aan de bepalingen van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), dan wel bepalingen uit de dan geldende regelingen worden voldaan.

Lid 2 De bestemming van de af te voeren grond is bepalend voor de normen waaraan de af te voeren grond dan moet voldoen. Bij hergebruik van de grond kan het uitvoeren van een aanvullend kwaliteitsonderzoek noodzakelijk zijn.

Lid 3 Alle kosten verband houdende met eventueel hergebruik van de af te voeren grond en noodzakelijk aanvullend kwaliteitsonderzoek zijn voor rekening van Koper.

Lid 4 Afstemming

Alvorens de Koper aanvangt met de uitvoering van werkzaamheden op de Bouwkavel zal hij in overleg treden met de Gemeente om de aan- en afvoerroute voor bouwverkeer, de bouwplaats- inrichting, eventuele aanleg en verwijdering van een tijdelijke bouwweg, de hoogte van het bouwpeil, het nieuwe maaiveldniveau en de communicatie met de omgeving vast te stellen. Voornoemde onderdelen van de uit te voeren werkzaamheden dienen door de gemeente schriftelijk te worden geaccordeerd, voordat tot uitvoering wordt overgegaan.

Lid 5 Bouwverkeer

Het bouwverkeer mag uitsluitend de door de Gemeente aangewezen route volgen. Koper dient ervoor te zorgen dat deze wegen goed begaanbaar blijven en verschoond blijven van (bouw)afval en obstakels. Eventuele schade veroorzaakt door bouwverkeer in verband met de uitvoering van het plan, aan al dan niet op de locatie reeds aangelegde of nabijgelegen aangrenzende gemeentelijke wegen en/of vrij voor eenieder toegankelijke verkeers- en/of verblijfsgebieden die in eigendom ofwel beheer en onderhoud zijn bij de Gemeente en welke samenhangt met de bouwactiviteiten op de Bouwkavel, moet door Koper aan de Gemeente worden vergoed. Behalve in het geval onmiddellijk herstel noodzakelijk is, zal de Gemeente, Koper in de gelegenheid stellen de schade zelf te (doen) herstellen. Voor de wijze van uitvoering van het herstel treedt Koper in overleg met de Gemeente en heeft Koper schriftelijk toestemming

nodig van de Gemeente. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot het tijdstip en de wijze van uitvoering van het herstel van de schade.

Lid 6 Openbaar gebied

Koper draagt er bij de uitvoering van de werkzaamheden op de Bouwkavel zorg voor, dat het reeds ingerichte openbaar gebied en de daarin reeds aangelegde riolering, kabels en leidingen volledig intact en onbeschadigd blijven en er geen wijzigingen in de inrichting van het openbaar gebied worden aangebracht. Om deze zorgplicht van de Koper te kunnen toetsen, zal de Gemeente - in de gevallen waarin zij dat nodig acht - voor rekening van de Koper de huidige staat van de inrichting van het gebied vastleggen en een inspectie (doen) uitvoeren van de toestand waarin de riolering en betreffende kabels en leidingen zich bevinden. De opname/inspectie zal plaatsvinden zowel voordat Koper aanvangt met genoemde activiteiten (0-meting) als nadat Koper de activiteiten heeft beëindigd (eindopname/inspectie). Eventuele schade aan het openbaar gebied dan wel ongeoorloofde wijziging van de inrichting daarvan, zal door of in opdracht van de Gemeente worden hersteld. De kosten van de herstelwerkzaamheden worden bij Koper in rekening gebracht. Koper verplicht zich deze kosten op een eerste daartoe strekkend schriftelijk betalingsverzoek aan de Gemeente onmiddellijk te voldoen.

Artikel 20 Tijdelijke verplichting tot zelfbewoning en vervreemdingsverbod

Zelfbewoningsplicht

Lid 1 Koper verplicht zich het Verkochte zelf te (laten) bebouwen en de gebouwde woning gedurende twee achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen. In specifieke situaties kan de gemeente hiervan afwijken.

Lid 2 Bewoning door kinderen van Koper of zijn ouders, wordt met zelfbewoning als bedoeld in Lid 1 gelijkgesteld.

Vervreemdingsverbod

Lid 3 Het is Koper gedurende de in Lid 1 gestelde termijn van twee jaar niet toegestaan om het Verkochte en/of de woning in eigendom over te dragen, te verkopen, met genotsrechten te verzwaren, te verhuren, dan wel anderszins in gebruik te geven. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hier niet onder begrepen. Verhuur en ingebruikgeving ten behoeve van bewoning door kinderen of ouders als bedoeld in Lid 2 is wél toegestaan.

Lid 3 De termijn als bedoeld in Lid 1 vangt aan op de datum waarop Koper (met zijn eventuele gezinsleden) als bewoner van het desbetreffende adres in de Gemeentelijke Basisregistratie Persoonsgegevens (GBA) is ingeschreven.

Lid 4 Het bepaalde in Lid 1 en Lid 3 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:

- a. het overlijden van Koper of een van zijn gezinsleden;
- b. verkoop op grond van de machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:170 BW;
- c. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW;

Lid 5 Het College kan na een schriftelijk verzoek daartoe ontheffing verlenen van het bepaalde in Lid 1 en Lid 3 van dit artikel, mits Koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen overlegt in het geval van:

- a. de verandering van werkkring van Koper of van diens partner op grond waarvan redelijkerwijs uit Best verhuisd moet worden;
 - b. ontbinding van het huwelijk van Koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap, waardoor verkoop van de woning noodzakelijk wordt;
 - c. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van Koper of een van zijn gezinsleden;
- aan de ontheffing kunnen door burgemeester en wethouders nadere voorwaarden worden verbonden.

Lid 6 Bij niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel is Koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 75.000,00 ineens;

Lid 7 De in voorgaand lid bedoelde boete moet worden voldaan binnen 14 dagen na een daartoe strekkende mededeling door de Gemeente maar in ieder geval uiterlijk op het tijdstip dat de het Verkochte en/of de daarop te bouwen c.q. gebouwde woning aan derden in juridische of economische eigendom zal worden overgedragen, verhuurd dan wel zal worden bezwaard met een persoonlijk of beperkt zakelijk recht, met uitzondering van het recht van hypotheek.

Lid 8 De notaris, belast met de vervreemding van het Verkochte en/of van de daarop te bouwen c.q. gebouwde woning binnen de bedoelde termijn dient bij de Gemeente te informeren of de in Lid 5 bedoelde ontheffing is verleend. In het geval vorenbedoelde ontheffing niet is verleend dient de notaris

de in Lid 6 bedoelde boete bij (de Koper als) de verkopende partij in rekening te brengen en aan de gemeente af te dragen. Voor zover nodig machtigt (de Koper als) de verkopende partij de betreffende notaris onherroepelijk om te handelen als hiervoor omschreven.

Artikel 21 Vestiging kwalitatieve verplichtingen

Lid 1 Koper en de Gemeente komen overeen dat de verplichtingen zoals genoemd in artikel 13 (Instandhouding openbare voorzieningen) en 15 (Aanleg en instandhouding parkeerplaats(en) alsmede de eventueel in de Koopovereenkomst opgenomen bijzondere verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen rusten op het verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degenen die de onroerende zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald, dat diegenen mede gebonden zijn, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.

Lid 2 Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 22 Kettingbeding

Lid 1 Koper is verplicht en verbindt zich tegenover de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om de verplichtingen die zijn opgenomen in artikel 13 en 15 en die niet bestaan in een dulden of niet-doen, het onderhavige artikel 17 (kettingbeding), alsmede de eventueel in de Koopovereenkomst opgenomen (nog niet uitgewerkte) bijzondere voorwaarden en bepalingen, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de vestiging daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de rechtsopvolger(s) op te leggen en om die verplichtingen in de notariële akte tot overdracht of vestiging van een zakelijk recht op te nemen, dit op verbeurte van een direct opeisbare boete, gelijk aan de koopsom als vermeld in de Koopovereenkomst, ten behoeve van de Gemeente met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Lid 2 Op gelijke wijze als hiervoor in Lid 1 bepaald, verbindt Koper zich tegenover de Gemeente tot het bedingen - bij wijze van derdenbeding - van de opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze, zowel de in Lid 1 bedoelde verplichtingen als de in dit Lid opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) of zakelijk gerechtigde(n). Elke opvolgende verkrijger neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan, dit op verbeurte van een direct opeisbare boete ter hoogte van € 50.000,00 ten behoeve van de Gemeente, met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 23 Ingebrekestelling/ boetebepaling

Lid 1 Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de Koopovereenkomsten deze Algemene voorwaarden, verbeurt Koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete van 10% van de koopprijs van de Bouwkavel, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel een afzonderlijke boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.

Lid 2 Naast het gestelde in Lid 1 van dit artikel behouden de Gemeente en Koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 24 Overdracht rechten en verplichtingen

Lid 1 Het is Koper niet toegestaan om de rechten en/of plichten uit de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een (andere) rechtspersoon zonder de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente is gerechtigd aan het verlenen van goedkeuring nadere voorwaarden te verbinden.

Lid 2 Indien Koper in strijd handelt met het bepaalde in lid 1, is de Gemeente bevoegd de Koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn en zonder dat Koper recht heeft op enigerlei schadevergoeding, hoe ook genaamd.

Artikel 25 Hoofdelijke aansprakelijkheid

Indien in de Koopovereenkomst betreffende het Verkochte meer dan één natuurlijke persoon als Koper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de Koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 26 Inwerkingtreding en duur overeenkomst

De Koopovereenkomst treedt in werking op de datum dat de overeenkomst door Koper en de Gemeente is ondertekend. De overeenkomst duurt voort totdat Koper en de Gemeente aan al hun verplichtingen uit de Koopovereenkomst hebben voldaan dan wel de Koopovereenkomst wordt ontbonden.

Artikel 27 Ontbindende voorwaarden

De Gemeente is bevoegd de Koopovereenkomst eenzijdig te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is, indien:

1. de aanbataling op de Koopsom als bedoeld in artikel 3 Lid 1 van deze Algemene verkoopvoorwaarden niet tijdig is voldaan. De aanbataling wordt geacht tijdig te zijn verricht indien het bedrag binnen vier weken na het ondertekenen van de overeenkomst op de rekening van de Gemeente is bijgeschreven;
2. de termijn voor het passeren van de akte van levering, als bedoeld in artikel 4 Lid 1 en 3, wordt overschreden. In dat geval vervalt de aanbataling en de eventueel verschuldigde rente als schadevergoeding aan de Gemeente.

De ontbinding van de Koopovereenkomst geschiedt door middel van een schriftelijke mededeling aan Koper.

Artikel 28 Faillissement, surséance van betaling en beslag

Indien Koper vóór het passeren van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft aangevraagd, alsmede wanneer er vóór de datum van ondertekening van de notariële akte gerechtelijke schuldsanering is aangevraagd, beslag wordt gelegd op zijn goederen, Koper aan zijn crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt dan wel besluit tot ontbinding of liquidatie of dat Koper op een andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt, is de Gemeente bevoegd de Koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn.

Artikel 29 Geschillenregeling

Alle geschillen die naar aanleiding van de Koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daardoor mede begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Den Bosch.

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 30 Bekendheid met de inhoud van de Koopovereenkomst

Koper verklaart dat hij, voordat hij de Koopovereenkomst ondertekent, kennis heeft genomen van de bepalingen van de Koopovereenkomst en de AV 2024 en zodanige informatie van de Gemeente heeft ontvangen, dat de inhoud en gevolgen van de Koopovereenkomst hem voldoende duidelijk zijn.

Artikel 31 Citeertitel

Deze algemene voorwaarden worden aangehaald als "Algemene verkoopvoorwaarden Bouwkavels gemeente Best 2024".

Vastgesteld op 14 mei 2024.

De burgemeester,
R. Dijkhoff
(Loco-burgemeester)

De gemeentesecretaris,
J. Hasselman