

Algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwgrond ten behoeve van woningbouw gemeente Noord-Beveland 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noord-Beveland;

gelet op het bepaalde in de artikel 160 lid 1 aanhef en sub e Gemeentewet;

besluiten:

vast te stellen de "Algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwgrond ten behoeve van woningbouw gemeente Noord-Beveland 2024" onder gelijktijdige intrekking van de "Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van bouwterrein in de gemeente Noord-Beveland 2012";

Definities

Artikel 1

Hieronder volgt een omschrijving van een aantal begrippen genoemd in deze algemene voorwaarden:

1. algemene voorwaarden: de Algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwterrein ten behoeve van woningbouw gemeente Noord-Beveland 2024 bestemd om te gelden bij verkoop van bouwten behoeve van woningbouw;
2. burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noord-Beveland;
3. feitelijke levering: ingebruikneming van verkochte door koper, zijnde het moment waarop koper voor het eerst feitelijk over het verkochte kan beschikken;
4. gemeente: de gemeente Noord-Beveland;
5. juridische levering: de eigendomsoverdracht van het verkochte bij de notaris middels een notariële akte van levering die wordt ingeschreven in de openbare registers;
6. koopovereenkomst: de overeenkomst tot verkoop en koop van het verkochte gesloten tussen koper en de gemeente;
7. maand: kalendermaand;
8. verkochte: de grond die wordt verkocht zoals omschreven in de koopovereenkomst.

Juridische levering

Artikel 2

Indien partijen op verzoek van koper schriftelijk overeenkomen dat de levering later zal plaatsvinden dan binnen de in de koopovereenkomst genoemde termijn of als de levering later plaatsvindt dan de in de koopovereenkomst genoemde termijn vanwege omstandigheden die zijn toe te rekenen aan koper, zal koper aan de gemeente een rentevergoeding gelijk aan de op dat moment geldende wettelijke (handels)rente als bedoeld in artikel 6:119a BW of 6:119 BW over de koopsom verschuldigd zijn met ingang van het tijdstip uit de koopovereenkomst waarop uiterlijk de akte van levering had moeten worden verleden tot aan de datum dat de akte van levering alsnog passeert. Betaling van deze rentevergoeding vindt plaats via het kantoor van de notaris en dient door koper op de derdengeldenrekening van de notaris, die met de eigendomsoverdracht is belast, te zijn voldaan voordat de akte van levering wordt gepasseerd.

Artikel 3

1. De levering zal geschieden op naam van koper.
2. Overdracht van de vordering tot levering is koper verboden, tenzij met schriftelijke toestemming van de gemeente en tegen de door de gemeente goed te keuren koopprijs(zen)) en overige bepalingen en bedingen.
3. Koper is verplicht bij overdracht, als bedoeld in het vorige lid, in ieder geval de hem/haar bij of krachtens de koopovereenkomst opgelegde verplichtingen en verboden, met de daarop gestelde sancties, aan zijn rechtsopvolger op te leggen. Bij gebreke hiervan zal de gemeente niet zijn gehouden tot levering.
4. Bij overtreding van het bepaalde in dit artikel zal koper aan de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete zijn verschuldigd, gelijk aan 10% van de door hem verschuldigde koopprijs.

Kosten en belastingen

Artikel 4

1. Alle kosten en rechten van de koopovereenkomst, de tenuitvoerlegging daarvan en de levering, waaronder in ieder geval begrepen de kosten van de akte van levering, het kadastrale recht, de (af)splitsings- en meetkosten van het verkochte, kosten van een eventuele rectificatieakte en de eventuele verschuldigde overdrachts- of omzetbelasting, zijn voor rekening van koper. Indien over de koopprijs omzetbelasting is verschuldigd, is deze niet in de in de koopovereenkomst vermelde koopprijs inbegrepen.
2. Voorafgaand aan de eigendomsoverdracht zal de gemeente op kosten van koper het verkochte op basis van voorlopige kadastrale grenzen (af)splitsen.
3. De zakelijke lasten en belastingen die over het verkochte worden geheven, komen ten laste van koper met ingang van 1 januari van het jaar volgend op de datum van de juridische levering, ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld of de verplichting tot betaling is opgelegd.

Betaling koopprijs en overige kosten, rechten en belastingen en rente

Artikel 5

1. De betaling van de volledige koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen, alsmede de eventuele verrekening van de zakelijke lasten, vindt plaats via het kantoor van de notaris en dient door koper op de derdengeldenrekening van de notaris, die met de eigendomsoverdracht is belast, te zijn voldaan voordat de akte van levering wordt gepasseerd.
2. Indien de koopprijs, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, niet is voldaan middels storting op de derdengeldenrekening van de notaris, die met de eigendomsoverdracht is belast, op het in lid 1 vermelde tijdstip, zal de eigendomsoverdracht niet plaatsvinden en verkeert koper vanaf dat tijdstip zonder nadere ingebrekestelling in verzuim (artikel 6:83 BW) en kan de gemeente de koopovereenkomst, zonder rechterlijke tussenkomst, ontbinden. Koper verbeurt daarnaast ten behoeve van de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van 5% van de totale koopprijs. Voor zover de gemeente meer schade lijdt, heeft zij recht op aanvullende schadevergoeding.
3. Indien de gemeente in de situatie als bedoeld in lid 2 de koopovereenkomst niet buitengerechtelijk ontbindt dan verkeert koper vanaf het in lid 1 vermelde tijdstip zonder nadere ingebrekestelling in verzuim (artikel 6:83 BW) en is koper met ingang van de datum waarop uiterlijk de akte van levering had moeten worden verleend tot aan de datum dat de akte van levering alsnog passeert, wegens te late betaling van de gehele koopprijs of een gedeelte daarvan, inclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting, de wettelijke (handels)rente als bedoeld in artikel 6:119 BW of 6:119a BW van het Burgerlijk Wetboek verschuldigd. De verschuldigde wettelijke (handels)rente zal door koper uiterlijk bij het alsnog passeren van de akte van levering aan de gemeente moeten worden voldaan. De gemeente is niet verplicht mee te werken aan het passeren van de akte van levering zolang door koper niet de volledige koopprijs en de overige kosten, rechten en belastingen en rente zijn voldaan.
4. In de akte van levering zal kwijting worden verleend voor de totale koopprijs.

Feitelijke levering

Artikel 6

1. Voordat de akte van levering is gepasseerd mag koper het verkochte niet in gebruik nemen zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.
2. Koper is vanaf de datum van het feitelijk in gebruik nemen van het verkochte tot en met de datum van het passeren van de akte van levering aan de gemeente de wettelijke (handels)rente als bedoeld in artikel 6:119a BW of artikel 6:119 BW vermeerderd met 2%, over de koopsom verschuldigd. Betaling van deze rentevergoeding vindt plaats via het kantoor van de notaris en dient door koper op de derdengeldenrekening van de notaris, die met de eigendomsoverdracht is belast, te zijn voldaan voordat de akte van levering wordt gepasseerd.

Oppervlakte, ligging, over- en ondermaat

Artikel 7

1. Het verkochte is schetsmatig aangeduid op een bij de koopovereenkomst behorende tekening.
2. Door of vanwege de gemeente, zal vóór het passeren van de akte van levering, het verkochte aan de hand van de in lid 1 genoemde tekening in het veld worden uitgezet en zullen de hoekpunten van het uitgezette perceel ter plaatse worden aangewezen aan koper, waarna koper zorgdraagt voor zekerstelling van de kenbaarheid van deze hoekpunten.
3. Partijen verklaren er mee in te stemmen dat de uitkomst van de kadastrale opmeting volgens aanwijzing van partijen op het terrein in de plaats treedt van de omschrijving die in de koopover-

- eenkomst en op de tekening van het verkochte is gegeven en dat deze uitkomst bepalend zal zijn voor hetgeen is overgedragen.
4. Ingeval van een geschil bij de aanwijzing op het terrein is de situatie als aangeduid op de tekening bepalend.
 5. Verschil tussen de werkelijke grootte, zoals deze wordt vastgesteld door of vanwege de dienst van het Kadaster en de openbare registers en de grootte zoals die in de koopovereenkomst is omschreven, kan geen aanleiding geven tot verrekening, tenzij het verschil groter is dan 5% van de in de koopovereenkomst opgegeven maat, in welk geval verrekend wordt naar rato van de werkelijk geleverde vierkante meters. Verrekening dient uiterlijk plaats te vinden binnen twee maanden nadat de grenzen door of vanwege de dienst van het Kadaster en de openbare registers definitief zijn vastgesteld.
 6. Bij verstoring (tijdens de bouw) kan de in lid 2 bedoelde uitzetting slechts op kosten van koper opnieuw plaatsvinden. Koper verplicht zich bij het plaatsen of het doen plaatsen van gebouwen met de gemeente overleg te plegen over de juiste situering binnen de grenzen van het verkochte.
 7. Indien de verkoop betrekking heeft op de uitgifte van grond ten behoeve van projectontwikkeling, is de koper/projectontwikkelaar verantwoordelijk voor een juiste maatvoering van de onderverkoop van het verkochte. Koper vrijwaart de gemeente van aanspraken van derden op schadevergoeding of anderszins, voortvloeiend uit het feit dat na kadastrale opmeting de omvang van de onderverdeelde percelen afwijkt van de maatvoering.
 8. Koper kan ten aanzien van de gemeente geen aanspraak maken op artikel 5:46 Burgerlijk Wetboek en artikel 5:49 Burgerlijk Wetboek.

Informatieplicht gemeente, onderzoeksplicht koper

Artikel 8

De gemeente staat ervoor in dat zij aan koper over het verkochte alle inlichtingen heeft verschaft die zij naar geldende verkeersopvattingen ter kennis van koper behoort te brengen. De gemeente is niet gehouden inlichtingen te verstrekken over feiten of omstandigheden die aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper mag worden verlangd. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek dat naar geldende verkeersopvattingen van koper mag worden verlangd, voor zijn rekening en risico komen.

Garantieverklaringen gemeente

Artikel 9

De gemeente garandeert dat zij bevoegd is tot het verkopen en leveren van het verkochte en dat zij met betrekking tot het verkochte niet eerder een obligatoire overeenkomst heeft gesloten, waaruit ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst nog verplichtingen (kunnen) voortvloeien. Voorts garandeert en verklaart de gemeente onverminderd het in de koopovereenkomst ten aanzien van de feitelijke levering bepaalde en tenzij in de koopovereenkomst anders is bepaald dat:

1. met betrekking tot het verkochte geen huren, pachten of andere persoonlijke of zakelijke gebruiksrechten bestaan;
2. het verkochte niet is bezwaard met
 - a. (inschrijvingen van) hypotheekrechten of beslagen, die terzake van de levering van het verkochte niet geroyeerd kunnen worden;
 - b. kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten en/of kettingbedingen, tenzij uit de koopovereenkomst anders blijkt.

Vestiging erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen

Artikel 10

De gemeente behoudt zich, onverminderd het in artikel 9 en in de koopovereenkomst bepaalde, evenwel het recht voor in de akte van levering zonder kosten voor de gemeente die erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen te doen vestigen, zowel ten behoeve van de eigendommen van de gemeente als van die van anderen, die burgemeester en wethouders noodzakelijk achten.

Zelfbewoningsplicht

Artikel 11

1. Indien koper een natuurlijke persoon is, geldt dat hij verplicht is de nieuw te bouwen woning met een koop-/aanneemsom lager of gelijk aan 75% van de geldende grens van betaalbaarheid zoals opgenomen in de Zeeuwse Woondeal (koopwoningen onder € 355.000,00), welk bedrag jaarlijks wordt geïndexeerd conform de Consumentenprijsindex (CPI) gedurende een aaneengesloten

- periode van 5 jaar na gereedmelding van de bouw uitsluitend te gebruiken om die zelf, al dan niet met anderen, te bewonen.
2. Het is de koper als bedoeld in lid 1 niet toegestaan het verkochte en de daarop gerealiseerde woning geheel of gedeeltelijk te vervreemden en/of te bezwaren met zakelijke rechten, anders dan met het recht van hypotheek, of te verhuren zolang hij niet gedurende een aaneengesloten periode van 5 jaar na gereedmelding van de bouw de woning zelf feitelijk heeft bewoond. Voor de bepaling van genoemde periode wordt aangehouden de periode, gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven en daar feitelijk heeft gewoond.
 3. Het bepaalde in lid 1 en lid 2 is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een rechterlijke machtiging, casu quo rechterlijke uitspraak;
 - b. executoriale verkoop;
 - c. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 4.
 4. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het in lid 2 genoemde verbod. Deze ontheffing wordt echter slechts verleend in geval van:
 - a. verandering van werkring van koper of diens levenspartner op grond waarvan redelijkerwijs uit de gemeente verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van koper of diens levenspartner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel geregistreerd partnerschap;
 - d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt als gevolg van de gezondheid van koper of diens gezinsleden;
 - e. andere bijzondere omstandigheden zulks ter beoordeling van burgemeester en wethouders.
 5. Aan de ontheffing als bedoeld in lid 4 kunnen door burgemeester en wethouders nadere voorwaarden worden verbonden.
 6. Bij overtreding van het verbod in lid 2 is koper aan de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van 25% van de koopprijs (inclusief omzetbelasting) van het verkochte verschuldigd.
 7. Indien koper een rechtspersoon is en het verkochte aankoopt voor projectontwikkeling geldt hetgeen gesteld in lid 1 tot en met lid 6 niet voor koper of diens rechtsopvolger(s), maar uitdrukkelijk wél voor de derde met wie de koper een koop-/aannemingsovereenkomst sluit, waarbij koper zich als ondernemer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel, tegenover die derde verplicht de in die overeenkomst omschreven bebouwing te realiseren c.q. het verkochte met woning te verkopen.
 8. Koper als bedoeld in lid 7 verbindt zich ertoe het bepaalde als bedoeld in lid 1 tot en met lid 6 op te leggen aan en te (doen) aanvaarden door de derde met wie de koper een koop-/aannemingsovereenkomst sluit, bij gebreke waarvan koper een direct opeisbare boete aan de gemeente verbeurt ter grootte van het bepaalde in lid 6.

Milieukundig onderzoek

Artikel 12

1. Naar de aanwezigheid in het verkochte van stoffen, die gevaarlijk zijn voor het milieu of de volksgezondheid, is een indicatief onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport, waarin de toestand van het verkochte wordt omschreven en waaruit blijkt, dat er geen reden is te veronderstellen dat zich in de grond stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor het milieu of de volksgezondheid. Koper heeft recht op inzage in het rapport. Gelet op dit rapport verklaart de gemeente dat er geen reden is te veronderstellen dat zich in de grond stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor het milieu of de volksgezondheid.
2. De koper, zijnde een natuurlijke persoon, heeft het recht de koopovereenkomst eenzijdig te ontbinden indien hij/zij in het verkochte alsnog stoffen aantreft die gevaarlijk zijn voor het milieu of voor de volksgezondheid, waarvan hij/zij aannemelijk maakt, dat deze zich al in het verkochte bevonden op het moment dat hem/haar het bezit van het verkochte werd overgedragen en zodanig van aard zijn, dat van hem/haar niet kan worden gevergd dat hij/zij het verkochte aanvaardt zonder dat tot sanering wordt overgegaan (met name ook indien als gevolg van de aanwezigheid van deze stoffen de realisering van het door koper beoogde gebruik van het verkochte in gevaar komt). De koper, zijnde een natuurlijke persoon, zal voordat hij overgaat tot de eenzijdige ontbinding, eerst met de gemeente in overleg treden teneinde de gemeente in de gelegenheid te stellen om tot verwijdering van de aangetroffen stoffen over te gaan. Mocht sanering niet tot het gewenste resultaat leiden (te weten: de afwezigheid van de stoffen die aan het beoogd gebruik door koper in de weg staan), dan behoudt koper, zijnde een natuurlijke persoon, het recht op eenzijdige ontbinding van de koopovereenkomst.

3. De koper, zijnde een rechtspersoon, heeft totdat is begonnen met het aanbrengen van de fundering van het bouwwerk op het verkochte of, indien het verkochte wordt verkaveld, op de verkochte kavel, doch in geen geval langer dan één jaar nadat haar het bezit werd overgedragen het recht de koopovereenkomst eenzijdig volledig of partieel te ontbinden, indien zij in het verkochte alsnog stoffen aantreft, die gevaarlijk zijn voor het milieu of voor de volksgezondheid, waarvan zij aanneemelijk maakt, dat deze zich al in het verkochte bevonden op het moment, dat haar het bezit van het verkochte werd overgedragen en zodanig van aard zijn dat van haar niet kan worden gevergd, dat zij het verkochte aanvaardt zonder dat tot sanering wordt overgegaan (met name ook indien als gevolg van de aanwezigheid van deze stoffen de realisering van het door koper beoogde gebruik van het verkochte in gevaar komt. De koper, zijnde een rechtspersoon, zal voordat hij overgaat tot eenzijdige ontbinding, eerst met de gemeente in overleg treden teneinde de gemeente in de gelegenheid te stellen om tot verwijdering van de aangetroffen stoffen over te gaan. Mocht sanering niet tot het gewenste resultaat leiden (te weten: de afwezigheid van de stoffen die aan het beoogd gebruik door koper in de weg staan), dan behoudt koper, zijnde een rechtspersoon, het recht op eenzijdige volledige of partiële ontbinding van de koopovereenkomst, afhankelijk van waar de stoffen zich in het verkochte bevinden.
4. Recht op ontbinding bestaat niet, indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging tegen ontbinding verzetten en/of indien de gemeente zich in geval van ernstiger verontreiniging, verplicht op zijn kosten passende maatregelen te nemen teneinde de verontreiniging of de schadelijke gevolgen van de verontreiniging op te heffen.
5. Het vorenstaande laat onverlet het recht van koper op schadevergoeding, indien en voor zover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.
6. Als verontreiniging, die niet aan de gemeente is toe te rekenen, wordt aangemerkt, de aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het moment, waarop de koper het bezit van het verkochte werd overgedragen, niet een verontreinigend karakter hoefde aan te nemen op grond van de toen bestaande gezaghebbende inzichten.
7. Onder stoffen die gevaarlijk of niet-aanvaardbaar zijn voor het milieu of de volksgezondheid, worden niet verstaan:
 - a. funderingsrestanten;
 - b. puin of andere restanten van bouwkundige aard;
 - c. stobben van bomen of struiken;
 - d. de aanwezigheid van omstandigheden, die de draagkracht van de grond beïnvloeden.
8. Het eventueel afvoeren van overtollige grond van het verkochte dient door en voor rekening van koper plaats te vinden.

Risico-overgang en graafwerkzaamheden

Artikel 13

Het verkochte komt voor risico van koper vanaf het moment van het ondertekenen van de akte van levering, of zoveel eerder als het verkochte feitelijk door koper in gebruik wordt genomen.

Artikel 14

1. Graafwerkzaamheden in het verkochte worden ten aanzien van archeologische vondsten aangemerkt als een opgraving in de zin van de Erfgoedwet. De gemeente behoudt zich het eigendom van dergelijke vondsten voor, voor zover de wet zich daartegen niet verzet. De koper wordt van dergelijke vondsten slechts als eigenaar beschouwd indien en voor zover hij overeenkomstig de Erfgoedwet kan aantonen daarvan eigenaar te zijn. Koper is verplicht dergelijke vondsten te melden aan de gemeente.
2. Voor zover als gevolg van archeologische vondsten bebouwing van het verkochte naar de mening van de gemeente als blijvend onmogelijk moet worden beschouwd, heeft de gemeente het recht de ontbinding van de koopovereenkomst en de wederoverdracht te vorderen. De kosten van de wederoverdracht zijn in dat geval geheel voor rekening van de gemeente. Voorts zullen de reeds door de koper verrichte betalingen als onverschuldigd aan koper moeten worden gerestitueerd. Koper vrijwaart de gemeente voor eventuele schade.

Bebouwing, bouwwerkzaamheden, rioolaansluiting, in- en uitrit en nutsvoorzieningen

Artikel 15

1. Koper is verplicht het verkochte te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing en na verkrijging van de noodzakelijke omgevingsvergunning(en) en overige toestemmingen. Koper zal het verkochte bebouwen conform lokale en landelijke wet- en regelgeving en voorts conform de aan haar verleende omgevingsvergunning.
2. De situering van de bebouwing wordt bepaald in overeenstemming met de gemeente.

3. Koper is gehouden binnen 3 maanden na ondertekening van de akte van levering een ontvanke-lijke aanvraag voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de op te richten bebouwing in te dienen bij het bevoegd gezag.
4. Burgemeester en wethouders kunnen op schriftelijk gemotiveerd verzoek van koper de in lid 3 genoemde termijn verlengen. Burgemeester en wethouders kunnen aan een eventuele verlenging voorwaarden verbinden.
5. Binnen 2 jaar (104 weken) na ondertekening van de akte van levering moet de bebouwing wind- en waterdicht zijn voltooid blijkens een gereedmelding bij de gemeente.
6. Burgemeester en wethouders kunnen op schriftelijk gemotiveerd verzoek van koper de in lid 5 genoemde termijn verlengen. Burgemeester en wethouders kunnen aan een eventuele verlenging voorwaarden verbinden.
7. De peilhoogte van de bebouwing wordt op basis van het definitieve ontwerp van koper vastgesteld. De gemeente informeert de koper op diens verzoek over de aan te houden peilhoogte. Koper dient zich aan deze peilhoogte te conformeren.

Artikel 16

1. Koper draagt zorg voor ontwatering en drainering van het verkochte. De omliggende percelen mogen van de (bouw)activiteiten geen (grond)wateroverlast ondervinden. Schade of hinder door (grond)wateroverlast zal door en op kosten van koper worden opgelost binnen 30 kalenderdagen na het ontstaan van de schade of hinder.
2. Koper is verplicht om tijdens de bouwperiode na werktijd het bouw materiaal in containers op te slaan en met netten af te sluiten. Koper is voorts gehouden zwerfend (bouw)afval op het bouw-terrein en de directe omgeving te voorkomen en te verwijderen. Koper is gehouden terstond na het melden van zwerfend (bouw)afval door derden of door de gemeente het betreffende afval op te ruimen. Indien koper hiermee in gebreke is, is hij zonder nadere ingebrekestelling per dag van tekortkoming een boete van ad € 500,00 verschuldigd met een maximum van € 5.000,00.
3. Koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in, boven of voor het verkochte is aangebracht kan worden onderhouden, hersteld en zo nodig kan worden vernieuwd en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van de openbare voorzieningen op, in, boven of voor het verkochte kan worden aangebracht, onderhouden, hersteld en zo nodig vernieuwd. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het gedogen. De verplichting als bedoeld in dit lid wordt door koper aanvaard als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de gemeente en rust op het verkochte. Deze kwalitatieve verplichting wordt opgenomen in de akte van levering en wordt in-geschreven in de openbare registers.
4. Koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 3 is aangebracht in dezelfde staat te laten en te houden. Koper is verplicht op zijn kosten die maatregelen te nemen c.q. te laten nemen die noodzakelijk zijn ter voorkoming van schade aan al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen is aan-gebracht.
5. Koper is te allen tijde aansprakelijk voor schade die door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt aan al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen is aangebracht.
6. Koper is gehouden het verkochte dusdanig te onderhouden dat er geen sprake is van hinderlijke en buitensporige begroeiing van beplanting.
7. De voorzieningen voor gas, water en elektra dienen op verzoek van Koper en voor diens rekening en risico door nutsbedrijven te worden aangelegd. Koper dient hiertoe zelf tijdig contact te leggen met de betreffende nutsbedrijven en dient de hiervoor verschuldigde aansluitkosten te voldoen.
8. Koper dient voor zijn rekening de rioolaansluitingen en eventuele in- en uitritten aan te vragen bij de gemeente, Team Ruimte.

Artikel 17

1. Indien Koper na schriftelijke ingebrekestelling in gebreke blijft te voldoen aan het bepaalde in artikel 15 lid 3 en 5, dit geldt ook voor de termijnen als deze door burgemeester en wethouders conform het bepaalde in artikel 15 lid 4 en 6 zijn verlengd, is koper aan de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete verschuldigd van € 250,00 per dag dat hij in ge-breke blijft te voldoen met een maximum van € 25.000,00, zulks onverminderd het recht van de gemeente om terugkoop van het verkochte te vragen of nakoming te eisen.
2. De verplichtingen als bedoeld in artikel 15 lid 3 tot en met 6 zullen toepasselijk zijn op alle rechtsopvolgers van koper en wel zodanig dat koper of dienst rechtsopvolger(s), door wie één of meer verplichtingen niet zijn nagekomen, aansprakelijk zullen zijn voor het betalen van de in lid 1 genoemde boete.
3. Hiertoe zullen de bedoelde verplichtingen, de bepaling van lid 1 en 2, alsmede deze bepaling, zolang koper niet ten genoegen van de gemeente heeft voldaan aan bedoelde verplichtingen, bij iedere overdracht of overgang van het verkochte en/of bij vestiging van een gebruiksrecht op het verkochte tot uiterlijk 5 jaar na ondertekening van de akte van levering woordelijk moeten worden

opgenomen en worden bedongen ten behoeve van de gemeente in de betreffende leverings- of vestigingsakte.

4. Bij niet nakoming van het bepaalde in lid 3 verbeurt koper of diens rechtsopvolger, die dat beding overtreedt, ten behoeve van de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete, gelijk aan de door koper aan de gemeente voldane koopprijs, zulks onverminderd het recht van de gemeente om nakoming van dat beding te vorderen.

Tegengaan van speculatie met onbebouwde grond

Artikel 18

1. Indien Koper niet binnen de termijn als genoemd in artikel 15 lid 5 of de eventuele verlengde termijn als bedoeld in artikel 15 lid 6 bebouwing heeft opgericht op het verkochte is koper verplicht om het verkochte op eerste verzoek van de gemeente aan haar terug te verkopen, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopprijs. De teruglevering aan de gemeente dient vrij op naam plaats te vinden.
2. Het bepaalde in lid 1 geldt ook als de gemeente geen verzoek doet tot terugkoop, maar koper voordat een aanvang met de bebouwing is gemaakt het verkochte wenst over te dragen. Koper dient het verkochte dan eerst schriftelijk aan te bieden aan de gemeente. Met deze overdracht wordt gelijkgesteld het vestigen van beperkte rechten van vruchtgebruik, erfpacht of opstal.
3. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van het verkochte, in de meest ruime zin, komen voor rekening van koper.
4. Koper is verplicht binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van het verkochte, indien van toepassing zonder bebouwing, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van koper zal geschieden.
5. De gemeente is gerechtigd om, indien zij te kennen heeft gegeven van haar recht tot terugkoop gebruik te maken, het verkochte vóór de teruglevering door te verkopen aan een derde en rechtstreekse levering van het verkochte aan die derde te verlangen, aan welke levering koper reeds nu voor alsdan onherroepelijk verklaart zijn medewerking te zullen verlenen. De vanwege de levering aan een derde bijkomende kosten zijn niet voor rekening van koper.
6. Indien de gemeente niet binnen 3 maanden na de aanbieding als bedoeld in lid 2 schriftelijk te kennen geeft aan koper tot terugkoop van het verkochte over te gaan, is koper niet langer gehouden zijn aanbieding aan de gemeente gestand te doen.
7. Indien de gemeente niet tot terugkoop overgaat naar aanleiding van de aanbieding als bedoeld in lid 2 mag koper het verkochte niet geheel of gedeeltelijk aan een derde vervreemden of daarop een beperkt recht van vruchtgebruik, erfpacht of opstal ten behoeve van een derde vestigen, zonder dat de gemeente daarvoor, onder door haar te stellen voorwaarden, schriftelijke toestemming heeft verleend. Koper is in ieder geval gehouden haar verplichtingen jegens de gemeente voortvloeiende uit de koopovereenkomst en deze algemene voorwaarden over te (doen) dragen aan de derde(n) en door deze derde(n) te doen aanvaarden en schriftelijk aan de gemeente te verklaren dat zij naast de overeenkomst tot vervreemding of vestiging van een beperkt recht van vruchtgebruik, erfpacht of opstal ten aanzien van het verkochte geen andere overeenkomsten heeft aangegaan of zal aangaan.
8. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing bij executoriale verkoop als bedoeld in artikel 2:268 Burgerlijk Wetboek of enige andere bij de wet voorgeschreven openbare verkoop.
9. Bij overtreding door koper van dit artikel zal hij aan de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete zijn verschuldigd gelijk aan 25% van de koopprijs van het verkochte inclusief omzetbelasting.

Wanprestatie, ingebrekestelling, boete

Artikel 19

1. Voorzover in deze algemene voorwaarden of in de koopovereenkomst niet anders is bepaald, is een partij pas in verzuim tegenover de wederpartij als zij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft om te voldoen aan haar verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst of de wet.
2. Ingebrekestelling moet geschieden door middel van een aangetekend schrijven met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
3. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade te vergoeden die de wederpartij door dat verzuim lijdt.
4. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de juridische en/of feitelijke levering van het verkochte, dan wel op het voldoen van de koopsom en de overige betalingen, zal de nalatige partij voorts ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent (10%) van de totale koopprijs. Voorzover de wederpartij meer schade lijdt, heeft zij, naast de boete, recht op schadevergoeding.

Faillissement, surséance van betaling, in beslag nemen zaken en schuldsaneringsregeling natuurlijke personen

Artikel 20

Indien voor het voldoen van de koopprijs:

- a. de koper in staat van faillissement wordt verklaard,
- b. de koper surséance van betaling heeft verkregen, of
- c. de roerende en onroerende zaken van koper in beslag worden genomen, of
- d. er op de roerende en onroerende zaken van koper beslag wordt gelegd, of
- e. de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op koper van toepassing is, vervalt de koopovereenkomst van rechtswege, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid

Artikel 21

1. Indien in de koopovereenkomst meerdere kopers zijn vermeld, zijn deze kopers ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit de koopovereenkomst en deze algemene voorwaarden.
2. De verplichtingen die voor koper(s) uit de koopovereenkomst en deze algemene voorwaarden voortvloeien, zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.
3. De gezamenlijke kopers dienen één van hen als vertegenwoordiger aan te wijzen en de gemeente daarvan schriftelijk in kennis stellen. De gemeente kan alle aanzeggingen, kennisgevingen en vorderingen met betrekking tot de koop aan of tegen deze vertegenwoordiger doen instellen.

Titelbewijzen en bescheiden

Artikel 22

Door partijen wordt de werking van het bepaalde in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek uitgesloten voor zover het betreft de afgifte van de in voormeld artikel bedoelde titelbewijzen en bescheiden.

Algemene Termijnenwet

Artikel 23

Op de in deze algemene voorwaarden en de koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Integriteitsclausule

Artikel 24

1. Op de koopovereenkomst en deze algemene voorwaarden zijn de 'beleidsregels voor de toepassing van de Wet Bibob Gemeente Noord-Beveland' van toepassing. Middels ondertekening van de koopovereenkomst verklaart koper voor zich of nader te noemen meester kennis te hebben genomen van deze beleidsregels. Deze beleidsregels zijn officieel bekend gemaakt en te vinden op www.overheid.nl.
2. De gemeente kan de koopovereenkomst, voor zover de overdracht van het verkochte nog niet heeft plaatsgevonden, onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, buiten gerechtelijk ontbinden of opzeggen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
 - a. er sprake is van een ernstig/tenminste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. er sprake is van een ernstig/tenminste een mindere mate van gevaar dat in en met het verkochte, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. koper heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;

- f. koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12 lid 3 Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
3. De begrippen 'ernstig gevaar', 'mindere mate van gevaar', 'strafbare feiten', 'in relatie staan tot', en 'feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden' hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur toekomt.
4. De gemeente kan het Landelijke Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9 lid 3 Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om advies vragen.

Woonplaatskeuze

Artikel 25

Partijen kiezen voor de uitvoering van de koopovereenkomst woonplaats ten kantore van de met het verlijden van de akte van levering belaste notaris, alwaar een afschrift van deze overeenkomst zal berusten.

Totstandkoming en onderhandelingen

Artikel 26

1. De koopovereenkomst komt pas tot stand (artikel 6:217 Burgerlijk Wetboek) nadat:
 - a. partijen volledige overeenstemming hebben bereikt over de tekst van de koopovereenkomst; en
 - b. burgemeester en wethouders van de gemeente Noord-Beveland heeft besloten tot het aangaan van de koopovereenkomst; en
 - c. de koopovereenkomst namens beide partijen door daartoe bevoegde personen is ondertekend.
2. Tot het moment dat is voldaan aan alle in lid 1 genoemde voorwaarden kan koper geen enkel recht ontlenen aan hetgeen in deze koopovereenkomst is opgenomen.

Mededelingen

Artikel 27

De mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen in verband met de uitvoering van de koopovereenkomst dienen schriftelijk te geschieden. Een e-mail wordt geacht een schriftelijke verklaring als hiervoor bedoeld te zijn.

Toepasselijkheid, rechtskeuze, geschillenregeling en forumkeuze

Artikel 28

1. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing, indien en voorzover daarvan niet in de koopovereenkomst wordt afgeweken.
2. Op de koopovereenkomst en deze algemene voorwaarden is Nederlands recht van toepassing.
3. Een geschil bestaat indien een partij zulks schriftelijk aan de andere partij mededeelt, onder aanduiding van het geschil.
4. Ten aanzien van geschillen die samenhangen met of voortvloeien uit de koopovereenkomst zullen partijen zich inspannen en beijveren het geschil in onderling overleg op te lossen. Mochten partijen er onderling niet uitkomen, dan zal het geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van het arrondissement Zeeland – West-Brabant.

Aanpassing koopovereenkomst, nietigheid of vernietigbaarheid, betaling en indexering boetes

Artikel 29

1. Geen aanpassing van, wijziging van of toevoeging aan de koopovereenkomst zal bindend zijn tussen partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en is ondertekend door beide partijen. Het bepaalde in de vorige zin geldt tussen partijen als een bewijsovereenkomst in de zin van artikel 153 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 7:900 lid 3 Burgerlijk Wetboek. In het verlengde daarvan kan het bewijs van een overeengekomen wijziging uitsluitend worden geleverd met een schriftelijke verklaring als bedoeld in de eerste volzin van dit lid; andere schriftelijke verklaringen en getuigenverklaringen ten aanzien van enige door mondelinge verklaringen of andere gedragingen overeengekomen wijziging zijn als bewijsmiddel uitgesloten.
2. Indien één of meerdere bepalingen in de koopovereenkomst of deze algemene voorwaarden op enig moment geheel of gedeeltelijk nietig blijkt/blijken te zijn of vernietigd mochten worden, dan

blijft het overige in de koopovereenkomst en deze algemene voorwaarden bepaalde volledig van toepassing. Partijen zullen alsdan in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige of vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij zoveel als mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepalingen in acht wordt genomen. Indien partijen niet binnen twee maanden nadat met het voornoemd overleg is aangevangen tot overeenstemming zijn gekomen, staat het partijen geheel vrij het overleg af te breken zonder enige vorm van schadevergoeding verschuldigd te raken en geldt de geschillenregeling als bedoeld in artikel 28 lid 3 en 4.

3. Betaling van al hetgeen koper op grond van de koopovereenkomst aan de gemeente verschuldigd is, zal uiterlijk op/binnen de in de koopovereenkomst genoemde data/termijnen, zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een eventuele vordering die koper op de gemeente heeft of meent te hebben, geschieden op de in de koopovereenkomst voorgeschreven wijze. Indien geen wijze van betaling is voorgeschreven, geschiedt betaling door overmaking van dat bedrag op de gemeentelijke rekening onder vermelding van het kenmerk van de koopovereenkomst.
4. De boetes genoemd in deze algemene voorwaarden worden jaarlijks geïndexeerd, en wel telkens op 1 januari van het opvolgende jaar, middels het door het CBS bepaalde en gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens.

ABC-levering

Artikel 30

1. Indien koper een rechtspersoon is en het verkochte aankoopt voor projectontwikkeling geldt hetgeen in deze algemene voorwaarden en in de koopovereenkomst is opgenomen ook voor de derde met wie koper een koop-/aannemingsovereenkomst sluit en diens rechtsopvolgers.
2. Koper verbindt zich ertoe deze algemene voorwaarden en hetgeen in de koopovereenkomst is bepaald op te leggen en te (doen) aanvaarden door de derde en diens rechtsopvolgers, bij gebreke waarvan koper een direct opeisbare boete aan de gemeente verbeurt van 10% van de koopprijs (inclusief omzetbelasting).

Publiekrechtelijke taken

Artikel 31

De koopovereenkomst en hetgeen in deze algemene voorwaarden vervat, laat de publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad onverlet.

Aanhalingstitel

Artikel 32

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald als "Algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwgrond ten behoeve van woningbouw gemeente Noord-Beveland 2024".

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Noord-Beveland op 26 november 2024,

Burgemeester en wethouders van Noord-Beveland,

*De burgemeester,
Mevrouw drs. G.L. Meeuwisse*

*De secretaris,
De heer mr. B.C.C. Melis*