

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN GEMEENTE TERNEUZEN 2025

Voor u liggen de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Terneuzen 2025. Deze voorwaarden zijn van toepassing op iedere verkoopovereenkomst genoemde onroerende goederen tussen de gemeente Terneuzen en haar wederpartij(en).

De Algemene verkoopvoorwaarden zijn helemaal van toepassing, behalve als deze voorwaarden of onderdelen daarvan duidelijk door partijen zijn uitgesloten in de verkoopovereenkomst.

Heeft u over de Algemene verkoopvoorwaarden nog vragen? U kunt contact opnemen met de afdeling Omgeving en Economie van de gemeente Terneuzen. Dit kan per telefoon via +31(0)115 - 45 50 00 of per e-mail via gemeente@terneuzen.nl.

Hoort bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Terneuzen d.d. 17 december 2024.

Zaaknummer 392219

HOOFDSTUK 1: BEPALINGEN ALGEMEEN

Artikel 1.1 Geldigheid

- a. De Algemene Verkoopvoorwaarden Terneuzen 2025 gelden bij iedere verkoop van onroerende zaken door de gemeente Terneuzen. Ze maken deel uit van de Verkoopovereenkomst, behalve als hierover andere afspraken zijn gemaakt.
- b. Als de verkoopvoorwaarden (of delen ervan) niet gelden, moet dit duidelijk in de overeenkomst zijn opgenomen.

Artikel 1.2 Definities

Aflevering: het moment waarop de koper daadwerkelijk de onroerende zaak kan gebruiken of feitelijk over de onroerende zaak kan beschikken.

Algemene voorwaarden: de 'Algemene verkoopvoorwaarden 2025 van de gemeente Terneuzen' die gelden bij alle verkoopovereenkomsten over onroerende zaken.

Bankgarantie: een belofte van een Nederlandse bank (volgens artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht). De bank betaalt een bedrag direct aan de gemeente als de koper zijn verplichtingen niet nakomt.

Beperkte rechten: rechten die bepalen hoe de onroerende zaak gebruikt mag worden. Voorbeelden zijn erfdienstbaarheid (zoals recht van overpad en recht van overbouw), erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik en bewoning.

Bouwgrond: de grond die wordt verkocht en waarop later opstellen, bebouwingen en/of bouwwerken kunnen worden gebouwd. Ook wel genoemd als bouwkaavel.

Bouwplan: een plan dat laat zien hoe de onroerende zaak gebruikt of bebouwd wordt. De gemeente beoordeelt of het plan voldoet aan de regels, zoals stedenbouwkundige voorwaarden en wetgeving.

BW: het Burgerlijk Wetboek.

College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terneuzen.

Gegadigde: iemand die erover nadenkt grond van de gemeente te kopen en een optie op die grond wil nemen. Ook wel genoemd als Optienemer.

Gemeente: de gemeente Terneuzen handelt zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk. Dit gebeurt volgens besluiten van het college van burgemeester en wethouders (artikel 160 sub e Gemeentewet). Ook wel genoemd als Verkoper.

Grond: de grond die wordt verkocht als onderdeel van de verkoopovereenkomst.

Ingebruikneming: het moment waarop de koper de onroerende zaak voor het eerst echt gebruikt. Dit kan bijvoorbeeld door werkzaamheden uit te voeren of het terrein af te zetten. Het doen van onderzoeken, zoals een bodemonderzoek, valt hier niet onder.

Kadaster: de organisatie met een wettelijke taak om bij te houden wie eigenaar is van een stuk grond of gebouw. Iedereen die een eigendomsrecht wil laten vastleggen, moet dit via een notaris laten opnemen in de openbare registers van het Kadaster.

Kettingbeding: een afspraak die door elke nieuwe eigenaar van de onroerende zaak moet worden overgenomen. Ook de volgende eigenaar moet deze afspraak doorgeven.

Koopbeslissing: het moment waarop de koper de verkoopovereenkomst ondertekent.

Koper: de persoon (natuurlijk persoon of rechtspersoon) die de onroerende zaak koopt. Iemand die wil kopen, maar nog niet heeft gekocht, wordt aspirant-koper genoemd.

Kwalitatieve verplichtingen: afspraken in een overeenkomst. Dit kan iets toelaten (dulden) of iets niet doen (nalaten) betekenen. Deze afspraken blijven gelden voor toekomstige eigenaren of houders van beperkte rechten door inschrijving in de openbare registers.

Levering: de overdracht van eigendom van de onroerende zaak. Dit gebeurt via een notariële akte, die wordt ingeschreven in de openbare registers (artikel 3:89 lid 1 BW).

Notariële akte: het officiële document dat nodig is om de eigendom van een onroerende zaak over te dragen. Ook wel genoemd als akte van levering of akte van vestiging.

Omgevingsplan: een plan waarin staat wat er in een bepaald gebied wel en niet mag worden gebouwd of gedaan (artikel 2.4 Omgevingswet e.v.)

Onroerende zaak: de grond, opstallen, bebouwingen en/of bouwwerken die deel uitmaken van de verkoopovereenkomst.

Opstallen: gebouwen, werken of beplantingen die op, in of boven de grond staan.

Optie: het recht om op een later moment de onroerende zaak tegen een afgesproken prijs te kopen, mogelijk met extra voorwaarden.

Opvolger: persoon die interesse heeft in een stuk grond, maar op de tweede (2e) plaats staat als er al een gegadigde of optienemer is. Als de eerste (1e) gegadigde of optienemer geen verlenging van de optie wil of niet tot koop overgaat, komt de opvolger in aanmerking. Dit is de volgende persoon op de lijst.

Overdracht: juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.

Particulier: natuurlijke persoon, die niet in de uitoefening van een beroep of bedrijf handelt.

Uitgifte: het proces waarbij de eigenaar (de overheid) grond beschikbaar stelt aan een andere partij. Dit kan via verkoop, verhuur, erfpacht of andere vormen. Dit gebeurt volgens afgesproken voorwaarden. Ook wel genoemd als gronduitgifte.

Verkoop: de overeenkomst waarbij de gemeente onroerende zaken levert en de koper hiervoor een geldbedrag betaalt.

Verkoopovereenkomst: een schriftelijke overeenkomst waarin de gemeente belooft een onroerende zaak te leveren en de koper hiervoor een geldbedrag betaalt. Op deze overeenkomst zijn de algemene voorwaarden geldig.

Verkoper: de gemeente Terneuzen. Ook wel genoemd als gemeente.

Artikel 1.3 Tekening

Bij de Verkoopovereenkomst hoort een tekening waarop precies staat aangegeven welk stuk grond of gebouw wordt verkocht. Deze tekening krijgt een nummer in de overeenkomst.

Artikel 1.4 Wet Bibob

- a. De gemeente kan een Bibob-onderzoek doen om te controleren of de koper betrouwbaar is. Dit kan via een eigen onderzoek of met advies van het Landelijk Bureau Bibob (LBB).
- b. Als de gemeente een probleem ziet, kan de gemeente besluiten de overeenkomst uit te stellen of te beëindigen. Dit kan tot het moment dat de akte van levering is ondertekend bij de notaris.
- c. De gemeente is niet verplicht een vergoeding voor schade te betalen aan de koper, ook niet als het onderzoek achteraf niet juist blijkt.
- d. De koper is verplicht mee te werken aan een Bibob-onderzoek. Als hij dit weigert, mag de gemeente de overeenkomst beëindigen zonder een vergoeding voor schade te betalen.

HOOFDSTUK 2: BEPALINGEN OVER OPTIEVERLENING

Artikel 2.1 Optieverlening over bouwgrond woningen

- a. Voor gegadigden is het mogelijk om vóór de aankoop van een bouwkegel gratis een optie te krijgen. Deze optie geldt voor een periode van drie (3) maanden.
- b. Na afloop van de drie (3) maanden, zoals bedoeld in lid a, kan de optie éénmalig (1x) worden verlengd met nog eens drie (3) maanden. Voor deze verlenging wordt een vergoeding gevraagd van € 250,00 per maand, exclusief btw. Dit bedrag wordt zonder rente verrekend met de koopsom als de koop doorgaat. Als de koop niet doorgaat, vervalt het bedrag aan de gemeente.
- c. Het College kan in bijzondere gevallen afwijken van de regels in lid a en b. Dit gebeurt alleen als zij vinden dat daarvoor een goede reden is.

Artikel 2.2 Optieverlening over industrie- en bedrijfsdoeleinden

- a. Bedrijven kunnen gratis een optie krijgen op een bouwkegel voor industrie- of bedrijfsdoeleinden voor een periode van drie (3) maanden. Na deze eerste (1e) periode kan de optie één (1) keer worden verlengd met drie (3) maanden. De vergoeding voor deze verlenging wordt berekend volgens lid c.
- b. Na de tweede (2e) periode van drie (3) maanden (zoals bedoeld in lid a) kan een nieuwe optietermijn worden gegeven. Hiervoor is toestemming van het College nodig. De nieuwe termijn duurt zes (6) maanden. Voor deze periode wordt een maandelijkse vergoeding gevraagd, die elke maand betaald moet worden. Als de betaling niet op tijd gebeurt, vervalt de optie. De koopsom voor de kavel wordt vastgesteld op basis van de geldende prijs of marktwaarde. Dit geldt op het moment dat de koper de koopbeslissing neemt.
- c. De optievergoeding wordt berekend over de totale koopsom inclusief btw en bestaat uit een rentevergoeding van minimaal 2%. Het College stelt elk jaar de precieze rente vast. Als de koop doorgaat, wordt deze vergoeding terugbetaald zonder rente. Als de koop niet doorgaat, vervalt de totale optievergoeding aan de gemeente.

- d. Het College kan in bijzondere gevallen afwijken van de regels in lid a tot en met c. Dit gebeurt alleen als zij vinden dat daarvoor een goede reden is.

HOOFDSTUK 3: NADERE BEPALINGEN

Artikel 3.1 Staat van aflevering

- a. De onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt op de datum van de notariële akte. Als de koper het eerder in gebruik neemt, wordt het geleverd in de staat waarin het zich bevindt op die datum.
- b. De onroerende zaak wordt geleverd zonder hypotheek en beslagen. Wel worden bestaande rechten en verplichtingen overgenomen, zoals erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en plichten (genoemd in artikelen 5.2 en 5.4).
- c. De gemeente belooft dat zij het eigendom mag overdragen.

Artikel 3.2 Overdracht

- a. De notariële akte moet binnen drie (3) maanden na ondertekening van de Verkoopovereenkomst worden getekend, behalve als koper en verkoper een andere datum afspreken. Als de koper niet binnen vier (4) weken vóór de levering een notaris aanwijst, kiest de gemeente een notaris.
- b. Het College kan toestaan dat de koper de onroerende zaak al gebruikt vóór de ondertekening van de notariële akte. Dit mag alleen als de koopsom en eventuele boeterente helemaal zijn betaald.
- c. Het College kan de termijn van drie maanden (genoemd in lid a) verlengen. Dit gebeurt alleen als zij vinden dat daarvoor een goede reden is.
- d. Alle betalingen, zoals de koopsom, kosten, waarborgsom en belastingen, moeten via de notaris worden betaald. De notaris houdt het geld vast totdat zeker is dat het eigendom vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan wordt geleverd.

Artikel 3.3 Kosten en belastingen

- a. Vanaf 1 januari van het jaar na ondertekening van de Verkoopovereenkomst betaalt de koper alle kosten, lasten en belastingen voor de onroerende zaak. Het maakt niet uit op welke naam de aanslag staat.
- b. Alle kosten van de verkoop, overdracht en levering, zoals kadastrale metingen en overdrachtskosten, zijn voor rekening van de koper.

Artikel 3.4 Perceelomschrijving, meting

- a. Alle kosten van kadastrale metingen zijn voor rekening van de koper.
- b. De gemeente zet eenmalig de grenzen van het perceel uit en wijst deze aan de koper aan. De koper geeft aan de gemeente toestemming om deze grenzen door het Kadaster te laten vastleggen.
- c. De koper moet tijdens de bouw overleggen met de toezichthoudende ambtenaar. Dit overleg gaat over de juiste plaatsing van het gebouw binnen de grenzen van de onroerende zaak.

Artikel 3.5 Over- en ondermaat

- a. Als na kadastrale meting blijkt dat de onroerende zaak kleiner of groter is dan de oppervlakte die in de notariële akte staat, vindt geen verrekening plaats. Dit geldt als het verschil maximaal 5% is van de genoemde oppervlakte. Als het verschil groter is dan 5% en het te verrekenen bedrag minimaal € 500,00 is, dan wordt de koopsom aangepast.
- b. Het College kan afwijken van lid a en een afwijkende berekening toestaan. Dit gebeurt alleen als zij vinden dat daarvoor een goede reden is. Na een kadastrale meting kan het College beslissen om de koopsom te verhogen of te verlagen. De nieuwe berekening gebeurt op basis van de overeengekomen prijs per vierkante meter. Het verschil moet binnen twee (2) maanden na de uitkomst van de meting worden verrekend tussen partijen. Geen van de partijen kan rechten ontlenen aan het feit dat de kadastrale maat groter of kleiner is dan verwacht.

Artikel 3.6 Milieubepaling

- a. Als er een aanvullend (indicatief) onderzoek is gedaan naar gevaarlijke of onaanvaardbare stoffen in de grond, worden de resultaten vastgelegd in een rapport. Het onderzoek voldoet aan de normen zoals beschreven in 'NEN 5740:2023 nI'. Het rapport wordt als bijlage toegevoegd aan de notariële akte. Het rapport beschrijft de bodemtoestand. Het rapport geeft aan dat er geen reden is om gevaarlijke of onaanvaardbare stoffen te vermoeden volgens de geldende normen bij het sluiten van de Verkoopovereenkomst.
- b. De gemeente heeft geen reden om te denken dat er gevaarlijke of onaanvaardbare stoffen in de bodem zitten. Dit geldt op basis van het beoogde gebruik van de onroerende zaak, zoals vermeld in de Verkoopovereenkomst.
- c. Als tijdens voorbereidende werkzaamheden vóór de ondertekening van de notariële akte blijkt dat de grond ernstige verontreiniging bevat, mogen koper en verkoper de overeenkomst ontbinden. Dit geldt als door de ernstige verontreiniging sanering nodig is en de bouw zonder sanering niet mogelijk is. In dat geval komt de grond weer vrij beschikbaar voor de verkoper. Dit recht vervalt echter als de verontreiniging zo minimaal is dat ontbinding van de Verkoopovereenkomst volgens redelijkheid en billijkheid niet gerechtvaardigd is.
- d. Een verontreiniging wordt niet toegerekend aan een partij als de gemeente bij overdracht niet kon weten dat deze stoffen volgens de toenmalige wet- en regelgeving of milieunormen verontreinigend waren.
- e. Gevaarlijke of onaanvaardbare stoffen omvatten geen funderingsresten, puin of bouwresten. Dit geldt niet als deze materialen stoffen bevatten die op de Europese afvalstoffenlijst staan.
- f. Niet meegeteld zijn omstandigheden die de draagkracht van de bodem beïnvloeden. Dit geldt ook voor achtergebleven stronken van bomen of struiken.

Artikel 3.7 Kapverbod

De bomen op de door de gemeente verkochte onroerende zaak moeten zoveel mogelijk behouden blijven. Het is verboden om zonder vergunning van het College bomen te kappen of te vellen die op de gemeentelijke lijst van waardevolle bomen staan. Het College werkt deze lijst regelmatig bij. Kappen of vellen mag alleen volgens de regels van het beleidsdocument 'Ruimte voor kwaliteit: Bomenbeleidsplan Gemeente Terneuzen' (versie juni 2016 of een opvolger).

Artikel 3.8 Archeologisch onderzoek

- a. De gemeente beoordeelt de archeologische toestand van de onroerende zaak. Dit gebeurt volgens het gemeentelijke beleid of de 'Verordening fysieke leefomgeving Terneuzen 2024' (of een opvolger).

- b. Als tijdens voorbereidende werkzaamheden blijkt dat de onroerende zaak hoge archeologische waarden heeft, mogen koper en gemeente de verkoop ontbinden. Dit geldt als verder archeologisch onderzoek nodig is en bouwen zonder dat onderzoek niet redelijk is. In dat geval komt de grond weer vrij beschikbaar voor de verkoper.

Artikel 3.9 Faillissement en beslag

- a. De gemeente mag de Verkoopovereenkomst ontbinden zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst als vóór de ondertekening van de notariële akte:
- de koper failliet wordt verklaard of faillissement is aangevraagd;
 - de koper uitstel van betaling (surseance van betaling) krijgt of dit zelf heeft aangevraagd;
 - de koper wordt toegelaten tot de wettelijke schuldsanering natuurlijke personen;
 - de koper zijn rechtspersoonlijkheid verliest, feitelijk wordt geliquideerd of de vennootschap wordt ontbonden;
 - er beslag wordt gelegd op de eigendommen of vermogensrechten van de koper;
 - de koper op een andere manier het beheer over zijn vermogen kwijtraakt.
- b. Als de onroerende zaak al is afgeleverd, moet de koper deze direct teruggeven aan de gemeente. Dit moet in dezelfde staat als bij aflevering, voor zover dat mogelijk is.
- c. Betaalde delen van de koopsom worden terugbetaald. Dit gebeurt niet als het bedrag nodig is voor kosten of boetes die de koper volgens de Verkoopovereenkomst moet betalen.

Artikel 3.10 Hoofdelijkheid

De verplichtingen die rusten op partijen en hun rechtsopvolgers zijn ondeelbaar. Als de verplichtingen voor meer personen gelden, zijn zij allemaal hiervoor hoofdelijk aansprakelijk. Zij moeten samen zorgen dat de verplichtingen uit de Verkoopovereenkomst worden nagekomen.

Artikel 3.11 Waarborgsom/bankgarantie

- a. Bij een koopsom van € 100.000,00 of meer en levering later dan drie (3) maanden na de Verkoopovereenkomst, moet de koper 10% van de koopsom als waarborgsom storten. Dit bedrag gaat naar de kwaliteitsrekening van de notaris of een andere rekening die de gemeente aanwijst. De waarborgsom is bedoeld als zekerheid voor de verkoper dat de koper zijn verplichtingen uit de overeenkomst nakomt.
- b. In plaats van een waarborgsom kan de koper ook een bankgarantie aan de verkoper geven. Dit moet binnen dezelfde termijn als genoemd in lid a. Deze garantie moet worden afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling en de gemeente moet aan deze bankinstelling dezelfde rechten kunnen ontleen.
- c. Als de koper zijn verplichtingen niet nakomt en in gebreke wordt gesteld, mag de verkoper bedragen en boetes uit de waarborgsom halen. Bij een bankgarantie kan de verkoper dit bedrag opeisen om openstaande bedragen te betalen.
- d. Over de waarborgsom wordt door de gemeente geen rente vergoed. Als de notaris rente over de waarborgsom vergoedt, dan komt deze rente toe aan de koper. Op de datum dat de notariële akte van levering wordt ondertekend, wordt de rest van de waarborgsom verrekend met de koopsom.
- e. Uiterlijk op de dag van ondertekening van de notariële akte moet de koper de hele koopsom betalen. Dit is inclusief omzetbelasting, overdrachtsbelasting en eventuele boetes.
- f. Als de koper de onroerende zaak al feitelijk in gebruik neemt vóór de ondertekening van de notariële akte, moet de hele koopsom binnen drie (3) maanden na de datum van de Verkoopovereenkomst worden betaald. Dit is inclusief belastingen en eventuele boetes.

HOOFDSTUK 4: BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Artikel 4.1 Bouwplicht bouwterreinen

- a. De koper moet de onroerende zaak gebruiken volgens het geldende omgevingsplan. Daarnaast moet hij de zaak bebouwen volgens een door de gemeente goedgekeurd bouwplan.
- b. De bouw op de onroerende zaak of bouwkvavel moet binnen 24 maanden klaar zijn. Dit geldt vanaf de datum waarop de notariële akte is ondertekend. De bouw moet ook gebruiksklaar zijn. Het College kan de termijn verlengen. Dit gebeurt alleen als zij vinden dat daarvoor een goede reden is. Als de termijn van 24 maanden wordt overschreden, moet de koper een boete betalen. Dit is 1% van de koopsom voor iedere dag dat de overschrijding duurt. Deze boete is direct opeisbaar, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst.
- c. De koper mag de onroerende zaak niet overdragen, verhuren, in gebruik geven, verpachten, in erfpacht uitgeven of bezwaren met beperkte rechten. Dit mag alleen met toestemming van het College en pas als de koper aan de verplichting in lid b heeft voldaan. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor het vestigen van een hypotheekrecht is geen toestemming nodig.
- d. De bepaling in lid c geldt niet bij een executoriale verkoop volgens artikel 3:268 BW of een verkoop volgens artikel 3:174 BW.
- e. Toestemming, zoals bedoeld in lid c, wordt automatisch gegeven als de onroerende zaak wordt overgedragen op basis van een koop-/aannemingsovereenkomst en de nieuwe koper daarin is verplicht de bebouwing te realiseren zoals in de Verkoopovereenkomst staat.
- f. De bepaling in lid e geldt alleen voor de oorspronkelijke wederpartij in de Verkoopovereenkomst. Deze gaat niet automatisch over op rechtsopvolgers, behalve als het College hiervoor toestemming geeft.
- g. Als de bouw na de termijn van 24 maanden, zoals genoemd in lid b, nog niet is gestart, moet de koper een boeterente van 1% van de koopsom per dag betalen. Daarnaast heeft de gemeente het recht om de Verkoopovereenkomst te ontbinden. De kosten van teruglevering zijn bij het niet voldoen aan de bouwplicht, als omschreven in dit artikel, voor rekening van de koper.
- h. Als de bouw na de termijn van 24 maanden wel is gestart maar minder dan 50% van de geschatte bouwtijd is verstreken, geeft het College uitstel voor de rest van de geschatte bouwtijd.. De koper moet in dat geval wel een boete betalen (lid g).
- i. Als na de termijn van 24 maanden meer dan 50% van de bebouwing klaar is, geeft het College uitstel voor de rest van de geschatte bouwtijd. Als de bebouwing na deze verlenging nog steeds niet voor een groot gedeelte klaar is, moet de koper een vergoeding betalen volgens lid g. Daarnaast houdt de gemeente het recht om complete nakoming van de bouwplicht te eisen.
- j. De koper moet binnen drie (3) maanden na de Verkoopovereenkomst alle benodigde vergunningen aanvragen. Dit geldt voor de bebouwing die in de Verkoopovereenkomst staat. De koper moet, als dit nodig is, medewerking verlenen om ervoor te zorgen dat deze vergunningen zo snel mogelijk worden gegeven. De vergunningsaanvragen moeten voldoen aan alle relevante wet- en regelgeving.

- k. Als een vergunning wordt geweigerd omdat de aanvraag niet voldoet aan de regels in lid j, moet de koper binnen één (1) maand na weigering een nieuwe aanvraag indienen. Dit geldt ook na het afwijzen van een bezwaar of beroep.

Artikel 4.2 Ontbinding bij niet-bouwen

- a. Als de woning(en), bedrijfsruimte(n) of andere bebouwing(en) niet op tijd klaar is voor gebruik en dit de schuld is van de koper, kan de gemeente de overeenkomst ontbinden. Dit kan binnen zes (6) maanden na het verlopen van de termijn in artikel 4.1 (inclusief verlenging). Deze ontbinding geldt niet met terugwerkende kracht.
- b. Bij ontbinding op grond van lid a heeft de koper tegenover de gemeente geen recht op een vergoeding voor schade, kosten of rente.

Artikel 4.3 Teruglevering bouwgrond

- a. Als de gemeente de Verkoopovereenkomst volgens artikel 4.2 heeft ontbonden, moet een notariële akte van teruglevering worden opgesteld. Bij teruglevering wordt de door de koper betaalde koopsom verminderd met de direct opeisbare boete zoals genoemd in artikel 4.1 lid g. Deze boete wordt alleen opgelegd en verrekend als het niet-nakomen van de bouwplicht door de koper komt.
- b. De notaris is bevoegd om van het door hem ontvangen bedrag de volgende kosten in mindering te brengen:
- de kosten van de leveringsakte voor de teruglevering van de onroerende zaak aan de gemeente;
 - het bedrag dat nodig is om schuldeisers met een hypotheek of beslag op de onroerende zaak te betalen. Dit bedrag zorgt ervoor dat de onroerende zaak vrij wordt van hypotheek en beslag;
 - de kosten voor het doorhalen van ingeschreven hypotheek en beslagen;
 - de kosten voor het verwijderen van de onvoltooide bebouwing(en) of opstallen en funderingen of onderbouw op de onroerende zaak.

Artikel 4.4 Voorzorgsmaatregelen tijdens bouwwerkzaamheden

- a. De koper moet tijdens het bouwen en inrichten maatregelen nemen om schade te voorkomen. Dit geldt voor schade aan infrastructuur zoals wegen, goten, leidingen en te behouden bomen. Eventuele herstelwerkzaamheden, zoals de herplant van bomen, zijn voor rekening van de koper.
- b. De koper moet ervoor zorgen dat de overlast van inrichtings- en bouwwerkzaamheden voor andere personen zo minimaal mogelijk blijft. Tijdens de werkzaamheden is de koper verplicht om parkeergelegenheid op eigen terrein te creëren, zodat voertuigen daar kunnen worden geparkeerd.
- c. Afpaling, afbakening en/of afrastering mag alleen plaatsvinden na goedkeuring of aanwijs door het Kadaster of als de grond bouwrijp is gemaakt.

Artikel 4.5 Parkeerplaatsen

De gemeente kan de koper verplichten om parkeerplaatsen aan te leggen binnen de onroerende zaak of bouwkaavel. Deze moeten bereikbaar zijn vanaf de openbare weg en op kosten van de koper worden aangelegd. De gemeente zal het aantal parkeerplaatsen in de Verkoopovereenkomst opnemen als dat nodig is.

Artikel 4.6 Waterscheiding

De koper is verplicht ervoor te zorgen dat vuilwater en hemelwater gescheiden worden afgevoerd. Ontwerp-, plan- en bouwtekeningen voor deze gescheiden afvoer moeten vooraf ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd.

Artikel 4.7 Nutsvoorzieningen

De kosten voor het aansluiten op nutsvoorzieningen zijn voor rekening van de koper. Als er extra kosten zijn door een grotere capaciteitsvraag, komen deze ook voor rekening van de koper.

Artikel 4.8 Verbod tijdelijk woonverblijf

Het is verboden om tijdens de bouw een (sta)caravan, woonkeet of andere tijdelijke verblijfsruimte op de bouwkvavel te plaatsen.

Artikel 4.9 Termijnenwet

De termijnen die in de overeenkomst worden genoemd, vallen onder de Algemene Termijnenwet.

HOOFDSTUK 5: ZAKELIJKE RECHTEN EN OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 5.1 Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. Als er kabels en leidingen voor nutsvoorzieningen op of in de onroerende zaak liggen, kan de gemeente een opstalrecht eisen. Dit geldt als de kabels of leidingen eigendom of beheer zijn van de gemeente of nutsbedrijven. Het opstalrecht geeft de rechthebbenden toestemming om de kabels en/of leidingen te bezitten, controleren, onderhouden en vernieuwen.
- b. Zonder toestemming van het College is het niet toegestaan om binnen de in de Verkoopovereenkomst genoemde afstand van de kabels en leidingen bouwwerken te plaatsen, gesloten wegdekken aan te brengen, graafwerkzaamheden of ontgrondingen te verrichten of bomen of struiken te planten die dieper wortelen dan één (1) meter. De begunstigde betaalt geen vergoeding voor de vestiging van het opstalrecht, maar de kosten voor de vestiging zijn voor rekening van de koper.
- c. De koper moet ervoor zorgen dat de kabels en leidingen, zoals beschreven in lid a, niet worden veranderd en niet worden aangetast.
- d. De koper moet, in alle redelijkheid en op eigen kosten, maatregelen nemen om schade aan de kabels en leidingen te voorkomen. Het gaat hier om maatregelen die door het College of de eigenaren van de leidingen als noodzakelijk worden gezien om schade te voorkomen.
- e. De koper is aansprakelijk voor alle kosten en schade aan de kabels en leidingen (genoemd in lid a). Dit geldt als de schade ontstaat door handelingen of nalaten van de koper.

Artikel 5.2 Erfdienstbaarheden

- a. Voor de percelen en gebouwen genoemd in de Verkoopovereenkomst, en voor aangrenzende percelen en gebouwen, worden erfdienstbaarheden gevestigd en aangenomen. De erfdienstbaarheden zorgen ervoor dat de huidige situatie tussen de percelen behouden blijft.
- b. Lid a geldt ook voor de aanwezigheid van onder- en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Dit betekent alleen niet dat bouwen of verbouwen verboden is.
- c. De koper en zijn rechtsopvolgers moeten toestaan dat de gemeente een straatnaambord plaatst op of aan de onroerende zaak of de te bouwen woning/opstal. Dit gebeurt zonder vergoeding aan de koper of zijn rechtsopvolgers. Over de plaatsing en de manier waarop de plaatsing gebeurt, wordt vooraf overleg gevoerd met de koper.
- d. Voor de vestiging van de erfdienstbaarheid is geen vergoeding verschuldigd door de begunstigde. De kosten voor de vestiging van de erfdienstbaarheid zijn voor rekening van de koper.

Artikel 5.3 Kettingbeding

- a. De koper moet de voorwaarden uit de Verkoopovereenkomst overdragen aan een nieuwe eigenaar of zakelijke rechthebbende. Dit geldt bij verkoop, bezwaring of overdracht van de onroerende zaak. Deze voorwaarden moeten duidelijk en in dezelfde woorden in de notariële akte worden opgenomen. Bij niet-naleving hiervan is de koper een direct opeisbare boete van € 20.000,00 verschuldigd aan de gemeente. De gemeente heeft daarnaast het recht heeft om nakoming of aanvullende vergoeding voor schade te eisen.
- b. De koper moet ervoor zorgen dat opvolgende eigenaren dezelfde verplichtingen accepteren (lid a). Deze verplichtingen moeten zij ook doorgeven aan hun rechtsopvolgers. Dit wordt vastgelegd als derdenbeding volgens artikel 6:253 BW. Bij niet-naleving van deze verplichting is de koper een boete van € 20.000,00 verschuldigd aan de gemeente. De gemeente mag een vergoeding voor schade eisen als de koper zijn verplichtingen niet nakomt.

Artikel 5.4 Kwalitatieve verplichting

De verplichtingen uit de Verkoopovereenkomst om iets toe te staan of na te laten, worden gezien als kwalitatieve verplichtingen volgens artikel 6:252 BW. De kwalitatieve verplichting rust op de onroerende zaak en wordt opgenomen in de akte van levering. De kwalitatieve verplichting gaat automatisch over op nieuwe eigenaren of gebruikers van de onroerende zaak die de onroerende zaak onder bijzondere titel verkrijgen. Doordat de Verkoopovereenkomst in een notariële akte wordt vastgelegd en ingeschreven in de openbare registers, voldoet dit aan de wettelijke eisen van artikel 6:252 lid 2 BW.

Artikel 5.5 Verplichtingen Koper en boetebepaling

- a. Als de koper of zijn rechtsopvolgers een verplichting niet nakomen of in strijd handelen met een verbod, moeten zij een boete betalen. Dit gebeurt na een ingebrekestelling en het verlopen van de gestelde termijn. De boete is 10% van de koopsom, met een minimum van € 10.000,00, tenzij een ander bedrag is vastgesteld. De minimumboete kan nooit hoger zijn dan de oorspronkelijke koopsom.
- b. Het recht van de gemeente om nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding te eisen, blijft bestaan naast de boetebepaling van lid a.

HOOFDSTUK 6: BIJZONDERE BEPALINGEN EN ANTI-SPECULATIE BEPALING

Artikel 6.1 Hardheidsclausule

Het College kan in speciale gevallen afwijken van de algemene voorwaarden. Dit mag als de toepassing van de voorwaarden onredelijk zou zijn voor de koper.

Artikel 6.2 A.B.C.-bepaling

De gemeente geeft toestemming om de onroerende zaak over te dragen aan kopers van bouw kavels. Dit mag zelfs voordat de bebouwing klaar is, onder de volgende voorwaarden:

- a. De algemene voorwaarden en de bepalingen uit de Verkoopovereenkomst moeten helemaal worden opgenomen in de overeenkomsten tussen de koper en zijn kopers.
- b. De koper moet zich tegenover de gemeente garant stellen voor de bouw, waarvoor hij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.
- c. Als de onroerende zaak wordt doorverkocht via losse bouw kavels, moeten de oppervlakten en maatvoering van de kavels kloppen met de goedgekeurde tekening uit de Verkoopovereenkomst.
- d. Afwijkingen van de tekening zijn alleen toegestaan met schriftelijke toestemming van het College.

Artikel 6.3 Bouwverbod groenstroken

- a. De koper verplicht zich tegenover de gemeente om grond die in de Verkoopovereenkomst wordt vermeld als "groenstrook", of vergelijkbaar, niet te bebouwen. Als de koper zich niet houdt aan

dit verbod, is de koper een direct opeisbare boete van € 50,00 per dag verschuldigd aan de gemeente. Het College kan in speciale gevallen schriftelijk ontheffing van dit verbod verlenen.

- b. Het krijgen van een bouwvergunning betekent niet automatisch dat er een ontheffing is gegeven van het bouwverbod. Een aparte schriftelijke ontheffing van het College is nodig.

Artikel 6.4 Verkoop gebouwen

Bij verkoop van bestaande gebouwen door de gemeente kunnen deze algemene voorwaarden worden toegepast. Dit hangt af van de gewenste ontwikkeling.

Artikel 6.5 Didam-clausule

- a. Partijen erkennen het Didam-arrest van de Hoge Raad (26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778). Dit arrest verplicht de gemeente om openbaar te maken als er maar één serieuze kandidaat is voor een onroerende zaak. Dit moet gebeuren vóór het sluiten van de overeenkomst, op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria. Partijen zijn het erover eens dat de afspraken en (rechts)handelingen rond de Verkoopovereenkomst in lijn zijn met het Didam-arrest.
- b. Als een rechter, op verzoek van een derde, oordeelt dat de gemeente in strijd met het Didam-arrest heeft gehandeld, mag de verkoper de Verkoopovereenkomst direct ontbinden. Dit geldt voor en na eigendomsoverdracht of levering en als de rechter het handelen van de gemeente onrechtmatig verklaart in een uitspraak met uitvoerbare titel. De uitspraak heeft een uitvoerbare titel wanneer er geen (gewone) rechtsmiddelen meer tegen de uitspraak openstaan of wanneer de rechter dit bepaalt. De ontbinding gaat via een schriftelijk aangetekende brief. De koper heeft bij ontbinding van de Verkoopovereenkomst geen recht op (schade)vergoeding tegenover de verkoper, ongeacht de gevolgen van de ontbinding.

Artikel 6.6 Verplichting tot zelfbewoning en anti-speculatiebeding

Het College kan bij de uitgifte van grond of de verkoop van een onroerende zaak bepalen dat in de Verkoopovereenkomst een anti-speculatiebeding wordt opgenomen of dat de koper verplicht is tot zelfbewoning. De voorwaarden en looptijd van deze verplichtingen worden per geval door het College vastgesteld en in de Verkoopovereenkomst vastgelegd.

Artikel 6.7 Geschillenregeling

- a. Op deze algemene voorwaarden en alle Verkoopovereenkomsten is Nederlands recht geldend.
- b. Alle geschillen die ontstaan door de Verkoopovereenkomst worden voorgelegd aan de rechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, locatie Middelburg. Dit geldt niet als partijen schriftelijk arbitrage zijn overeengekomen.
- c. Voordat een geschil bij de rechtbank of arbitrage wordt ingediend, zullen partijen eerst proberen het geschil samen en in goed overleg op te lossen.

HOOFDSTUK 7: SLOTBEPALING

Artikel 7.1 Inwerkingtreding en citeertitel

- a. De Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Terneuzen 2025 gaan in op de dag na het bekend maken. Vanaf dat moment vervallen de Algemene gronduitgiftevoorwaarden van 5 november 2020. Deze waren door de gemeenteraad vastgesteld op 1 oktober 2020 en werden van kracht op 5 november 2020.

- b. Deze bepalingen kunnen worden aangehaald als: "Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Terneuzen 2025".

Bijlage: TOELICHTING ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN GEMEENTE TERNEUZEN 2025

Dit document geeft uitleg over de Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Terneuzen 2025. Wij maakten deze uitleg om helderheid te geven over de voorwaarden. En hoe wij deze toepassen bij de verkoop van gemeentelijke onroerende zaken. Een onroerende zaak is een stuk grond, een gebouw of iets dat vastzit aan de grond en niet verplaatst kan worden.

Ook geven wij uitleg over de specifieke aanpassingen vergeleken met de vorige versie. Wij besteedden ook aandacht aan het taalniveau. Wij willen namelijk dat iedereen de informatie goed kan begrijpen en geen belangrijke details mist.

Wij pasten de naam van dit document aan. Vroeger waren het gronduitgiftevoorwaarden. Nu zijn het verkoopvoorwaarden. De voorwaarden gaan namelijk over verkoop van onroerend goed. Het woord 'gronduitgifte' gaat over meer dan alleen de verkoop van onroerend goed.

Algemene toelichting verkoopvoorwaarden

Hieronder staat een algemene uitleg van de belangrijkste punten in de verkoopvoorwaarden. Daarna wordt per artikel een korte uitleg gegeven over de nieuwe of aangepaste artikelen in de verkoopvoorwaarden.

Hoofdstuk 1 Bepalingen algemeen

Dit hoofdstuk beschrijft dat de Algemene verkoopvoorwaarden gelden voor alle verkoopovereenkomsten. Alleen in bijzondere gevallen kunnen onderdelen buiten toepassing blijven. Dit geldt als de voorwaarden leiden tot ongewenste of onredelijke situaties. Er is ook een artikel toegevoegd over de Wet Bibob. Daarnaast staan in dit hoofdstuk definities om begrippen duidelijk te maken.

Hoofdstuk 2 Bepalingen over optieverlening

In dit hoofdstuk staan regels over het verlenen van opties. Bij een optie mag een gegadigde onderzoeken of de onroerende zaak gekocht kan worden. Tijdens deze periode wordt de zaak niet aan anderen verkocht. Voor bouwgrond voor woningen is de eerste optietermijn gratis. Verlengingen zijn tegen betaling. Voor industriële of zakelijke grond is de eerste termijn ook gratis, maar verlengingen kosten geld. Het College kan de termijnen en vergoedingen aanpassen. Dit kan bijvoorbeeld bij een bestemmingswijziging of extra onderzoek naar de haalbaarheid van een ontwikkeling.

Hoofdstuk 3 Nadere bepalingen

In dit hoofdstuk staan algemene regels over de verkoop en levering van onroerende zaken. Normaal gesproken vindt afwijking van deze bepalingen bij overeenkomst niet plaats.

Hoofdstuk 4 Bijzondere verplichtingen

Dit hoofdstuk heeft regels die de koper verplichten om binnen een bepaalde termijn te bouwen op gekochte grond. De gemeente verkoopt grond om maatschappelijke behoeften te vervullen en gewenste ontwikkelingen te realiseren. Daarom is het bij bouwrijpe grond belangrijk dat de koper de bebouwing binnen een bepaalde tijd realiseert. Als de bebouwing niet wordt gerealiseerd, moet de overeenkomst worden ontbonden en de grond terug naar de gemeente worden geleverd. Verder geeft dit hoofdstuk regels over parkeervoorzieningen, waterscheiding en nutsvoorzieningen. Het gaat ook over bepalingen om overlast tijdens bouwwerkzaamheden te beperken.

Hoofdstuk 5 Zakelijke rechten en overige bepalingen

Dit hoofdstuk legt regels uit over het vastleggen van de zakelijke rechten van derden of de gemeente als vorige eigenaar. Dit zorgt ervoor dat lasten en beperkingen op de onroerende zaak blijven gelden, ook als de koper de zaak doorverkoopt.

Hoofdstuk 6 Bijzondere bepalingen en anti-speculatie bepaling

In dit hoofdstuk staan regels over ABC-contracten. Bij een ABC-constructie verkoopt eigenaar A (bijvoorbeeld de gemeente) een onroerende zaak aan eigenaar B. Eigenaar B verkoopt deze direct door aan eigenaar C. De levering gebeurt in één akte via de notaris. De afspraken tussen de gemeente en eigenaar B gelden ook voor eigenaar C. Verder bevat dit hoofdstuk een bouwverbod voor verkochte groenstroken. Ook staat erin dat de Algemene verkoopvoorwaarden (gedeeltelijk) gelden bij de verkoop van bestaande gebouwen.

Hoofdstuk 7 Slotbepaling

In dit hoofdstuk wordt aangegeven wanneer de algemene voorwaarden in werking treden en hoe ze in andere documenten moeten worden aangehaald.

Toelichting op specifieke wijzigingen ten opzichte van de eerdere versie (Algemene gronduitgiftevoorwaarden gemeente Terneuzen 2020)

Artikel 1.2 Definities

Aanpassing van definitie Aflevering : "het moment waarop de koper daadwerkelijk de onroerende zaak kan gebruiken of feitelijk over de onroerende zaak kan beschikken." i.p.v. "feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak."

Aanpassing van definitie Algemene voorwaarden : "de 'Algemene verkoopvoorwaarden 2025 van de gemeente Terneuzen' die gelden bij alle koopovereenkomsten over onroerende zaken." i.p.v. "deze Algemene gronduitgiftevoorwaarden 2020 van de gemeente Terneuzen die bestemd zijn om te gelden bij koopovereenkomsten betreffende onroerende zaken."

Opnemen van definitie Bankgarantie : "een belofte van een Nederlandse bank (volgens artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht). De bank betaalt een bedrag direct aan de gemeente als de koper zijn verplichtingen niet nakomt."

Opnemen van definitie Beperkte rechten : "rechten die bepalen hoe de onroerende zaak gebruikt mag worden. Voorbeelden zijn erfdienstbaarheid (zoals recht van overpad en recht van overbouw), erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik en bewoning."

Opnemen van definitie Bouwgrond : "de grond die wordt verkocht en waarop later opstellen, bebouwingen en/of bouwwerken kunnen worden gebouwd. Ook wel genoemd als bouwkaavel."

Aanpassing van definitie Bouwplan : "een plan dat laat zien hoe de onroerende zaak gebruikt of bebouwd wordt. De gemeente beoordeelt of het plan voldoet aan de regels, zoals stedenbouwkundige voorwaarden en wetgeving." i.p.v. "een plan voor de bebouwing en inrichting van de onroerende zaak van voldoende uitwerkingsniveau, om te kunnen beoordelen of het plan kan voldoen aan stedenbouwkundige randvoorwaarden en/of andere (wettelijke) voorschriften."

Opnemen van definitie BW : "het Burgerlijk Wetboek."

Opnemen van definitie College : "het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terneuzen." De term "burgemeester en wethouders" is overal vervangen door "College".

Aanpassing van definitie Gegadigde : "iemand die erover nadenkt grond van de gemeente te kopen en een optie op die grond wil nemen. Ook wel genoemd als Optienemer."

Opnemen van definitie Gemeente : "de gemeente Terneuzen handelt zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk. Dit gebeurt volgens besluiten van het college van burgemeester en wethouders (artikel 160 sub e Gemeentewet). Ook wel genoemd als Verkoper."

Aanpassing van definitie Grond : "de grond die wordt verkocht als onderdeel van de koopovereenkomst." i.p.v. "de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst."

Aanpassing van definitie Ingebruikneming : "het moment waarop de koper de onroerende zaak voor het eerst echt gebruikt. Dit kan bijvoorbeeld door werkzaamheden uit te voeren of het terrein af te zetten. Het doen van onderzoeken, zoals een bodemonderzoek, valt hier niet onder." i.p.v. "het moment waarop koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren, of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van

een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming."

Opnemen van definitie Kadaster : "de organisatie met een wettelijke taak om bij te houden wie eigenaar is van een stuk grond of gebouw. Iedereen die een eigendomsrecht wil laten vastleggen, moet dit via een notaris laten opnemen in de openbare registers van het Kadaster."

Aanpassing van definitie Kettingbeding : "een afspraak die door elke nieuwe eigenaar van de onroerende zaak moet worden overgenomen. Ook de volgende eigenaar moet deze afspraak doorgeven." i.p.v. "een bepaling die telkens wordt doorgegeven aan iedere opvolgende eigenaar of rechthebbende op de onroerende zaak door deze te verplichten het beding letterlijk op te nemen en weer door te geven met dezelfde verplichting."

Opnemen van definitie Koopbeslissing : "het moment waarop de koper de verkoopovereenkomst ondertekent."

Aanpassing van definitie Koper : "de persoon (natuurlijk persoon of rechtspersoon) die de onroerende zaak koopt. Iemand die wil kopen, maar nog niet heeft gekocht, wordt aspirant-koper genoemd." i.p.v. "natuurlijk persoon of rechtspersoon die overgaat tot aankoop van de onroerende zaak. Degene (natuurlijk persoon of rechtspersoon) die de intentie heeft om over te gaan tot aankoop van de onroerende zaak wordt als aspirant-koper aangemerkt."

Aanpassing van definitie Kwalitatieve verplichtingen : "afspraken in een overeenkomst. Dit kan iets toelaten (dulden) of iets niet doen (nalaten) betekenen. Deze afspraken blijven gelden voor toekomstige eigenaren of houders van beperkte rechten door inschrijving in de openbare registers." i.p.v. "een bij overeenkomst bedongen verplichting om iets te dulden of niet te doen welke, door inschrijving van de verkoopovereenkomst in de openbare registers, zal overgaan op derden die de onroerende zaak of een recht daarop zullen verkrijgen."

Opnemen van definitie Levering : "de overdracht van eigendom van de onroerende zaak. Dit gebeurt via een notariële akte, die wordt ingeschreven in de openbare registers (artikel 3:89 lid 1 BW)."

Aanpassing van definitie Notariële akte : "Het officiële document dat nodig is om de eigendom van een onroerende zaak over te dragen. Ook wel genoemd als akte van levering of akte van vestiging." i.p.v. "de voor overdracht vereiste akte van levering."

Opnemen van definitie Omgevingsplan : "een plan waarin staat wat er in een bepaald gebied wel en niet mag worden gebouwd of gedaan (artikel 2.4 Omgevingswet e.v.)."

Aanpassing van definitie Onroerende zaak : "de grond, opstallen, bebouwingen en/of bouwwerken die deel uitmaken van de verkoopovereenkomst." i.p.v. "de grond en/of de daarmee verweven opstallen, gebouwen, bebouwingen die het object van de verkoopovereenkomst vormen waarbij deze algemene voorwaarden behoren."

Opnemen van definitie Opstallen : "gebouwen, werken of beplantingen die op, in of boven de grond staan."

Aanpassing van definitie Optie : "het recht om op een later moment de onroerende zaak tegen een afgesproken prijs te kopen, mogelijk met extra voorwaarden." i.p.v. "recht tot koop tegen een vastgestelde prijs voor een bepaalde periode."

Aanpassing van definitie Opvolger : "persoon die interesse heeft in een stuk grond, maar op de tweede (2e) plaats staat als er al een gegadigde of optienemer is. Als de eerste (1e) gegadigde of optienemer geen verlenging van de optie wil of niet tot koop overgaat, komt de opvolger in aanmerking. Dit is de volgende persoon op de lijst." i.p.v. "degene die zich gemeld heeft als geïnteresseerde in een onroerende zaak en optie wil nemen, waarbij er al een gegadigde/optienemer is. Mocht de gegadigde/optienemer geen verlenging van de optie wensen en/of niet tot aankoop over kunnen gaan dan is de opvolger de eerstvolgende (in de rij) die optie kan nemen."

Aanpassing van definitie Overdracht : "juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers." i.p.v. "juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de daartoe bestemde openbare registers."

Aanpassing van definitie Uitgifte : "het proces waarbij de eigenaar (de overheid) grond beschikbaar stelt aan een andere partij. Dit kan via verkoop, verhuur, erfpacht of andere vormen. Dit gebeurt volgens

afgesproken voorwaarden. Ook wel genoemd als gronduitgifte." i.p.v. "verkoop van één of meer onroerende zaken."

Aanpassing van definitie Verkoop : "de overeenkomst waarbij de gemeente onroerende zaken levert en de koper hiervoor een geldbedrag betaalt." i.p.v. "de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en koper om daarvoor een prijs te betalen."

Aanpassing van definitie Verkoopovereenkomst : "een schriftelijke overeenkomst waarin de gemeente belooft een onroerende zaak te leveren en de koper hiervoor een geldbedrag betaalt. Op deze overeenkomst zijn de algemene voorwaarden van toepassing." i.p.v. "de overeenkomst waarbij de ene partij zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de wederpartij daarvoor een prijs in geld dient te betalen, waarbij deze algemene voorwaarden van toepassing zijn."

Opnemen van definitie Verkoper : "de gemeente Terneuzen. Ook wel genoemd als gemeente."

Artikel 1.4 Wet Bibob

Dit artikel geeft de gemeente de mogelijkheid om de integriteit van een koper te onderzoeken op basis van de Wet Bibob. Als er een risico is op criminele activiteiten zoals witwassen of fraude, kan de gemeente de overeenkomst opschorten of ontbinden.

Artikel 2.1 Optieverlening over bouwgrond woningen

Dit artikel is aangepast. De optievergoeding van € 250,00 per maand wordt nu exclusief btw genoemd. In de vorige versie was dit bedrag inclusief btw. Dit maakt de vergoeding transparanter. De andere bepalingen blijven hetzelfde, zoals de eerste (1e) gratis optieperiode, verlenging tegen betaling en de bevoegdheid van het College om hiervan af te wijken.

Artikel 2.2 Optieverlening over industrie- en bedrijfsdoeleinden

Dit artikel is uitgebreid. De gratis optieperiode van drie (3) maanden kan één (1) keer worden verlengd met drie (3) maanden tegen betaling. Daarna kan de optie nog eens zes (6) maanden worden verlengd. Verder is vastgelegd dat de koopprijs wordt vastgesteld op de geldende marktwaarde op het moment van de koopbeslissing. De optievergoeding blijft, zoals in de oude versie, gebaseerd op de koopsom inclusief btw, met een minimumrente vergoeding van 2%. De berekening van de optievergoeding is nu duidelijker opgenomen in lid c, waardoor de berekeningsmethode duidelijker is. Het College mag afwijken van dit artikel.

Artikel 3.2 Overdracht

Dit artikel verduidelijkt de verplichtingen van partijen voor het aanwijzen van een notaris. Ook staan de gevolgen erbij als de aanwijzing te laat gebeurt. Verder is lid d toegevoegd aan het artikel om duidelijker te maken op welke manier de betaling moet plaatsvinden.

Artikel 3.6 Milieubepaling

In lid a van dit artikel is de verwijzing naar "NEN 5740: 2009+A1:201" aangepast naar "NEN 5740:2023 nl". In leden a t/m f is de tekst aangepast om duidelijk te maken wat van partijen wordt verwacht als het gaat om de bodemgesteldheid. Daarnaast wordt duidelijk gemaakt wat partijen moeten doen gevaarlijke of onaanvaardbare stoffen in de grond.

Artikel 3.8 Archeologisch onderzoek

In lid a van dit artikel is de verwijzing naar 'Erfgoedverordening Terneuzen 2011' gewijzigd naar "Verordening fysieke leefomgeving Terneuzen 2024".

Artikel 3.9 Faillissement en beslag

Het artikel over faillissement en beslag is aangepast, waardoor dit nu beter juridisch afdwingbaar is en beter leesbaar. Het artikel is nu verdeeld in drie (3) leden (a t/m c), waardoor de tekst duidelijker en overzichtelijker is. Door de tekst duidelijk te maken worden misverstanden zoveel als mogelijk voorkomen. De rechten en verplichtingen van beide partijen zijn in geval van faillissement of beslaglegging nu helder en begrijpelijk.

Artikel 4.9 Algemene Termijnenwet

De Algemene Termijnenwet is in dit artikel opgenomen. Dit zorgt voor duidelijkheid over hoe termijnen in de Verkoopovereenkomst worden berekend, bijvoorbeeld als een termijn eindigt op een weekend- of feestdag. De wet regelt dat in zulke gevallen de termijn doorloopt tot de eerstvolgende werkdag. Door de wet van toepassing te verklaren, voorkomt de gemeente onzekerheid over de einddatum van termijnen en verbetert hiermee de rechtszekerheid.

Artikel 5.1 Opstalrecht voor kabels en leidingen

Artikel 5.1 is uitgebreid met nieuwe leden (c t/m e). Deze gaan over de verplichtingen, verantwoordelijkheden en aansprakelijkheid van de koper voor kabels en leidingen op of in het perceel.

Artikel 5.2 Erfdienstbaarheden

Artikel 5.2 is aangevuld met drie (3) leden (b t/m d). Deze gaan over de verplichtingen, verantwoordelijkheden en aansprakelijkheid van de koper bij het eventueel vestigen van erfdienstbaarheden.

Artikel 5.3 Kettingbeding

De tekst van dit artikel is aangepast om duidelijk te maken dat de verplichting verbonden blijft aan het perceel, ongeacht wie de eigenaar is. Toekomstige eigenaren zijn daarom verplicht deze na te leven. Deze wijziging versterkt de juridische afdwingbaarheid en voorkomt misverstanden of niet-nakoming.

Artikel 5.4 Kwalitatieve verplichting

De tekst van deze bepaling is aangepast om te garanderen dat opvolgende eigenaren verplicht zijn dezelfde afspraken op te nemen in hun overeenkomsten. Deze wijziging versterkt de juridische afdwingbaarheid en voorkomt misverstanden of niet-nakoming.

Artikel 5.5 Verplichtingen koper en boetebepaling

De boetebepaling is tekstueel aangepast om juridische duidelijkheid te bieden en conflicten over de naleving of interpretatie van een overeenkomst te voorkomen. Door de tekst te verduidelijken, worden misverstanden en interpretatieverschillen voorkomen.

Artikel 6.5 Didam-clausule

Met artikel 6.5 is een Didam-clausule toegevoegd om te voldoen aan het gelijkheidsbeginsel bij de verkoop (of de uitgifte) van gemeentelijk vastgoed. Deze bepaling is gebaseerd op het Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021. Het arrest bepaalt dat een overheid bij de verkoop van onroerende zaken, zoals grond of gebouwen, alle geïnteresseerden een gelijke kans moet bieden, tenzij er objectieve redenen zijn om slechts met één partij te onderhandelen. Dit moet voorafgaand aan het sluiten van een overeenkomst op een transparante en passende manier openbaar worden gemaakt. De Didam-clausule zorgt ervoor dat de gemeente geen overeenkomsten sluit zonder transparantie en dat het proces eerlijk en open verloopt voor alle mogelijke geïnteresseerden. Artikel 6.5 voegt een Didam-clausule toe. Het Didam-arrest van 26 november 2021 bepaalt dat een overheid alle geïnteresseerden een gelijke kans moet geven, tenzij er een objectieve reden is om met één partij te onderhandelen. De verkoop moet vooraf openbaar worden gemaakt. Dit artikel garandeert transparantie, gelijkheid en een eerlijke procedure.

De Hoge Raad heeft op 15 november 2024 (Didam II-arrest) bepaald dat een koopovereenkomst die in strijd is met de Didam-regels in beginsel nietig of vernietigbaar is. De gemeente kan volgens het arrest toch aansprakelijk zijn tegenover een benadeelde gegadigde als deze geen eerlijke kans heeft gekregen. Als een rechter dan ook beslist dat de gemeente in strijd heeft gehandeld met de Didam-regels, mag de gemeente de Verkoopovereenkomst ontbinden. De koper heeft vanwege de ontbinding geen recht op een schadevergoeding van de verkoper.

Artikel 6.6 Verplichting tot zelfbewoning en anti-speculatiebeding

Artikel 6.6 geeft het College de mogelijkheid om in Verkoopovereenkomsten een anti-speculatiebeding of een zelfbewoningsplicht op te nemen. Dit artikel voorkomt dat de onroerende zaak binnen een bepaalde periode na aankoop wordt doorverkocht zonder dat de koper de zaak zelf bewoont of gebruikt.

Artikel 6.7 Geschillenregeling

Het artikel is aangepast om de leesbaarheid te verbeteren. Het is nu verdeeld in drie (3) leden (a t/m c). Daarnaast is toegevoegd dat op de algemene voorwaarden Nederlands recht van toepassing is en wordt expliciet vermeld welke rechtbank bevoegd is om geschillen te behandelen. Het artikel is aangepast voor betere leesbaarheid. Het is verdeeld in drie leden (a t/m c). Er is toegevoegd dat Nederlands recht geldt en welke rechtbank bevoegd is om geschillen te behandelen.

Artikel 7.1 Slotbepaling

De data in de voorwaarden zijn aangepast en geactualiseerd.

De overige wijzigingen in de Algemene Verkoopvoorwaarden 2025 zijn redactioneel. Dit betreft onder meer het corrigeren van fouten, het toevoegen van cijfers naast termijnen, het aanpassen van het taalgebruik, het bijwerken van jaartallen (bijvoorbeeld 2020 naar 2025), het wijzigen van de naam van het document naar "verkoopvoorwaarden" en het aanpassen van de lay-out (zoals het toevoegen van zaaknummers en besluitdata).

