

Algemene voorwaarden voor grondverkoop door de Gemeente Veere 2025

Artikel 1 Definities

In deze algemene voorwaarden en in de koopovereenkomst betekent:

akte tot levering: de voor de overdracht van het verkochte vereiste notariële akte;
betrokkenen: koper en de gemeente;
bouwgrond: grond bestemd voor de bouw van een of meer opstallen;
feitelijke levering: het feitelijk ter beschikking stellen van het verkochte;
gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Veere;
kadaster: de publiekrechtelijke rechtspersoon Dienst voor het kadaster en de openbare registers;
koopovereenkomst: de schriftelijke overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt het verkochte te leveren en koper zich verplicht om de daarvoor overeengekomen koopprijs te betalen in de zin van artikel 7:1 en volgende van het Burgerlijk Wetboek;
koopprijs: tegenprestatie voor het verkrijgen van het verkochte;
koper: de natuurlijke- of rechtspersoon(en) die het verkochte van de gemeente koopt/kopen.
maaiveldhoogte: de in de koopovereenkomst vermelde indicatieve gemiddelde hoogte van het verkochte ten opzichte van Normaal Amsterdams Peil (NAP);
notaris: de op grond van het bepaalde in artikel 2 lid 2 aangewezen notaris.
onherroepelijke omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning waartegen geen rechtsmiddelen meer openstaan;
openbare registers: de openbare registers met betrekking tot registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek;
overdracht: de juridische eigendomsovergang door inschrijving van een afschrift van de notariële akte tot levering in de openbare registers;
schriftelijk: per brief verzonden aan het feitelijke adres van betrokkene (of van diens als zodanig aangewezen vertegenwoordiger) zoals dat blijkt uit de basisadministratie persoonsgegevens dan wel uit het handelsregister als betrokkene (of diens als zodanig aangewezen vertegenwoordiger) daarin is ingeschreven, of per bericht verstuurd langs elektronische weg gericht aan een elektronisch ontvangstadres dat daartoe door een betrokkene aan de andere betrokkene is meegedeeld;
situatietekening: de van een datum voorziene tekening waarop het verkochte globaal is aangegeven en die onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst;
verkochte: het over te dragen perceel grond, dat het voorwerp vormt van de koopovereenkomst;

Artikel 2 Akte tot levering

1. De akte tot levering wordt opgemaakt binnen de in de koopovereenkomst aangegeven termijn. Betrokkenen geven uitdrukkelijk toestemming voor inschrijving van een afschrift van de akte tot levering in de openbare registers.
2. De akte tot levering wordt opgemaakt door de notaris die de koper aanwijst. Als de koper bij het terugsturen van de door hem getekende koopovereenkomst aan de gemeente geen notaris heeft aangewezen, wijst de gemeente de notaris aan.
3. Als de koper een notaris aanwijst die is gevestigd buiten het grondgebied van de gemeenten Middelburg, Vlissingen en Veere, draagt de koper de daardoor voor de gemeente bijkomende kosten zoals die van het opstellen, ondertekenen en legaliseren van een verkoopvolmacht.

Artikel 3 Kosten en belastingen

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariskosten, de overboekingskosten, de inschrijvingskosten van het kadaster en de kadasterkosten voor het vaststellen van voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte en het meet- of verificatietarief en de over de kosten (eventueel) verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de koper.
2. Als de koper ervoor kiest de koopovereenkomst te laten inschrijven in de openbare registers, zijn alle daaraan verbonden kosten voor zijn rekening.

3. Indien over de koopprijs omzetbelasting of overdrachtsbelasting verschuldigd is, is deze voor rekening van de koper en is deze niet in de koopprijs begrepen.

Artikel 4 Betaling

1. Betaling van de koopprijs, de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting en de kosten van overdracht als bedoeld in artikel 3 lid 1 vindt plaats via de kwaliteitsrekening (derdengeldenrekening) van de notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij de levering, door creditering van de kwaliteitsrekening (derdengeldenrekening) van de notaris, met valuterig op de dag van levering.
3. Indien de notaris de betaling niet tijdig heeft ontvangen, treedt het verzuim van de koper van rechtswege in zonder dat een nadere ingebrekestelling is vereist. De in verband met de vertraging verschuldigde schadevergoeding bestaat uit de wettelijke rente als bedoeld in de artikelen 6:119 en 6:120 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.
4. De gemeente stemt er mee in dat de notaris de koopprijs onder zich houdt totdat zeker is dat het verkochte vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan is geleverd.

Artikel 5 Verrekening zakelijke lasten

De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte, voor zover het de aanslagen over het lopende kalenderjaar betreft (dus niet de gebruikerslasten), komen met ingang van het 1 januari van het kalenderjaar dat volgt op het kalenderjaar waarin de akte tot levering wordt opgemaakt voor rekening van de koper.

Artikel 6 Feitelijke levering, staat van het verkochte

1. De feitelijke levering vindt plaats in de staat waarin het verkochte zich op de datum van de feitelijke levering bevindt. De gemeente draagt tot aan het tijdstip van feitelijke levering zorg voor het verkochte als een zorgvuldig schuldenaar.
2. Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het in de koopovereenkomst vermelde gebruik nodig zijn. De aan de koper bij het tot stand komen van de koopovereenkomst kenbare gebreken die daaraan in de weg staan komen voor zijn risico.
3. Als het verkochte volgens de koopovereenkomst bouwrijp moet worden geleverd, betekent bouwrijp: dat het verkochte is onderzocht op mogelijke verontreiniging en eventueel zodanig is gesaneerd, dat het geschikt is voor het in de koopovereenkomst gemelde gebruik, dat de gemeente het verkochte op maaiveldhoogte oplevert en dat het verkochte tot op een diepte van vijftig centimeter (50 cm) onder het maaiveld, en waar volgens de omgevingsvergunning wordt gebouwd tot op een diepte van een meter (1 m) onder het maaiveld, vrij is van bebouwing of inrichting belemmerende:
 - a. terreininrichting, te weten:
 1. straatmeubilair, verlichtingsarmaturen en dergelijke;
 2. terrein- en erfafscheidingen;
 3. verharding of bestrating met bijbehorende riolering; en
 4. kabels en leidingen, voor zover het geen lasten en beperkingen betreft die in de koopovereenkomst zijn aanvaard;
 - b. bebouwing, te weten: niet te behouden opstallen;
 - c. ondergrondse obstakels, te weten:
 1. funderings- en archeologische resten; en
 2. betonnen of houten funderingspalen inclusief opslagers of kespen;
 - d. beplanting, te weten:
 1. bomen en struiken voor zover ze niet inpasbaar zijn in de nieuwe ontwikkeling; en
 2. wortelstronken van bomen.
4. De feitelijke levering vindt plaats bij de ondertekening van de akte tot levering. Indien de feitelijke levering plaats heeft op een eerder tijdstip, eindigt de zorgplicht van de gemeente per het tijdstip van feitelijke levering.
5. Het verkochte bevindt zich bij de feitelijke levering in ontruimde staat.
6. De koper heeft het recht het verkochte voor de feitelijke levering te inspecteren.

Artikel 7 Juridische levering, lasten en beperkingen

1. De gemeente zal het verkochte leveren met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, maar vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. De eigendom van het verkochte zal onvoorwaardelijk zijn en niet onderhevig zijn aan vernietiging.
2. De notaris zal voor de juridische levering onderzoek doen naar eventuele lasten en beperkingen zoals vermeld in de koopovereenkomst. Als uit dit onderzoek blijkt dat aan het verkochte lasten en beperkingen verbonden zijn die niet in de koopovereenkomst waren vermeld (of waarnaar in de koopovereenkomst niet was verwezen) en die voor koper een aanzienlijk zwaardere belasting betekenen, kan de koper de koopovereenkomst schriftelijk ontbinden. Het bericht van ontbinding moet binnen veertien (14) dagen nadat de notaris de uitslag van het onderzoek aan de koper heeft meegedeeld de gemeente hebben bereikt. De brief geeft de redenen van de ontbinding aan. In dat geval is de gemeente niet tot enige schadevergoeding gehouden.

Artikel 8 Oppervlakte, ligging, over- en ondermaat

1. Het verkochte is op de situatietekening globaal aangegeven.
2. Betrokkenen kunnen de landmeter van het kadaster tijdens de uitmeting in het terrein aanwijzingen geven als zij het over de aanwijzing onderling eens zijn. Betrokkenen stemmen ermee in dat de uitkomsten van de definitieve kadastrale uitmeting volgens de gezamenlijke aanwijzingen in het terrein in de plaats komen van de situatietekening en de omschrijving in de koopovereenkomst. Die uitkomsten bepalen wat overgedragen dan wel verkregen is.
3. Als de oppervlakte van het verkochte die in de koopovereenkomst is vermeld verschilt van de oppervlakte die het kadaster vaststelt, geeft dit aan geen van betrokkenen enig recht op bijvoorbeeld ontbinding of vernietiging van de koopovereenkomst, maar slechts op herziening van de koopprijs. Het verschil wordt tussen betrokkenen verrekend tegen de prijs per vierkante meter die is gehanteerd voor de vaststelling van de totale koopprijs zoals deze blijkt uit de akte tot levering.
4. De in lid 3 bedoelde verrekeningsvordering vervalt twee jaar nadat het kadaster aan betrokkenen de uitslag van de uitmeting heeft meegedeeld.

Artikel 9 Nutsvoorzieningen

1. De gemeente draagt zorg voor een of meer rioleringsstelsel(s) in het openbaar gebied in de buurt van het verkochte. De gemeente legt per rioleringsstelsel een uitlegger aan tot op de perceelgrens van het verkochte. Op initiatief en voor rekening van de koper kan de koper het verkochte daarop aansluiten. Aansluiting vindt plaats onder door de gemeente gehanteerde voorwaarden en tegen de tarieven voor leges en aansluitkosten die daarop van toepassing zijn.
2. De gemeente draagt zorg voor hemelwaterafvoer en een droogweerafvoer overeenkomstig het bepaalde in wet- en regelgeving.
3. De realisatie van netten van elektra en water is een verantwoordelijkheid van de desbetreffende nutsbedrijven. De gemeente heeft daarbij geen verantwoordelijkheid. Zij bevordert dat nutsbedrijven netten realiseren tot nabij het verkochte:
 - van elektra met een capaciteit van minimaal drie maal tachtig ampère (3 x 80 A); en
 - van water met een waarde van minimaal twee en een halve kubieke meter per uur (Qn 2,5).
4. Aanleg van de in lid 3 bedoelde nutsvoorzieningen vindt plaats onder verantwoordelijkheid van nutsbedrijven, al dan niet voorafgaand aan de overdracht. Als de koopovereenkomst over die aanleg geen termijnen vermeldt, is de gemeente onbekend met de termijnen waarbinnen nutsbedrijven de netwerken aanleggen. In alle gevallen is het de verantwoordelijkheid van de koper om over de aansluiting afspraken te maken met de desbetreffende netbeheerder.
5. De koper is verplicht de voorgenomen bebouwing te doen aansluiten en aangesloten te houden op het rioleringsstelsel en op de beschikbare overige openbare nutsvoorzieningen. De koper moet de aansluiting op het rioleringsstelsel op tijd aanvragen bij de gemeente. De koper moet de aansluitingen voor de overige openbare nutsvoorzieningen op tijd aanvragen bij de desbetreffende nutsbedrijven. Als de aanleg van openbare nutsvoorzieningen plaatsvindt in openbaar gebied, moet de koper de aanvraag in overleg met de gemeente doen. Alle aansluitkosten zijn voor rekening van de koper. Daaronder vallen ook de kosten voor het verleggen, verplaatsen en herstellen.
6. De koper aanvaardt dat de bebouwing die hij op het verkochte wil realiseren niet op een gasnetwerk kan of zal worden aangesloten. Dit is alleen anders bij door de wet gestelde uitzonderingen.
7. De gemeente is niet verantwoordelijk voor de aanleg van stelsels voor data- of telecommunicatie. Het is de verantwoordelijkheid van de koper om over aansluiting op zo'n stelsel afspraken te maken met de desbetreffende leverancier.
8. Dit artikel is alleen van toepassing bij verkoop van bouwgrond.

Artikel 10 Garantieverklaringen van de gemeente

De gemeente garandeert het volgende:

1. De gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.
2. Als in de koopovereenkomst niet anders is vermeld, is het verkochte niet verhuurd, verpacht of anderszins bij een derde in gebruik. Vanaf het tot stand komen van de koopovereenkomst zal het verkochte niet geheel of gedeeltelijk worden verhuurd, in huurkoop worden gegeven of op andere wijze in gebruik worden afgestaan tenzij de koper daar schriftelijke toestemming voor geeft.
3. Het is de gemeente niet bekend dat in het verkochte ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn.
4. Overheden of nutsbedrijven hebben de gemeente geen veranderingen met betrekking tot het verkochte voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd.
5. Het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
6. Ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen op grond van een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop.
7. Aan de gemeente is met betrekking tot het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, noch een aanwijzingsbesluit of registerinschrijving bekend:
 - a. als rijksmonument;
 - b. tot beschermd stads- en dorpsgezicht of voorstel daartoe;
 - c. door de gemeente of provincie als cultureel erfgoed.
8. Op het verkochte is geen voorkeursrecht als bedoeld in de Omgevingswet gevestigd. Ook is geen voorkeursrechtbeschikking als bedoeld in die wet genomen.
9. Met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.
10. De gemeente is verplicht koper terstond te informeren indien zich ten aanzien van de in dit artikel vermelde onderwerpen na de totstandkoming van de koop een wijziging voordoet. De gemeente zal ter zake van die wijziging met koper overleggen alvorens enige maatregel of (rechts)handeling te verrichten, tenzij redelijkerwijs geen uitstel mogelijk is.

Artikel 11 Informatieplicht gemeente/onderzoeksplicht koper

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat de gemeente er voor in dat zij aan de koper met betrekking tot het verkochte al die informatie heeft gegeven die naar de geldende verkeersopvattingen aan de koper moet worden meegedeeld. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar de feiten en omstandigheden die naar de geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan de gemeente ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst niet bekend zijn).

Artikel 12 Staat van de bodem

1. De gemeente heeft onderzoek laten doen naar de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport, waarin de toestand van het verkochte wordt omschreven. Daaruit blijkt dat het verkochte perceel geschikt is voor het in de koopovereenkomst aangegeven gebruik. De koper mag het rapport inzien en kan een kopie daarvan van de gemeente krijgen.
2. Het in lid 1 bedoelde bodemonderzoek biedt geen bewijs voor de toepassingsmogelijkheden van de uitkomende grond op een andere locatie. Het onderzoek naar de toepassingsmogelijkheden van de uitkomende grond of de eventuele afvoer of verwerking daarvan moet worden uitgevoerd door en voor rekening van koper.
3. Als voor de feitelijke levering blijkt dat in het verkochte voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aanwezig zijn die van zodanige aard zijn dat van de koper in redelijkheid niet kan worden verlangd dat hij zonder dat wordt gesaneerd het verkochte aanvaardt, heeft de koper het recht de koopovereenkomst schriftelijk te ontbinden. In dat geval is de gemeente niet tot enige schadevergoeding verplicht.
3. De gemeente is er niet mee bekend of zich in het verkochte niet-gesprongen explosieven (al dan niet uit de Tweede Wereldoorlog) bevinden.
4. Als tijdens de werkzaamheden voor de bebouwing van het verkochte onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, is koper verplicht direct een melding te doen bij de Walcherse Archeologische Dienst. De kosten voor het veiligstellen van de archeologische resten en de eventuele (stagnatie)schade door vertraging in de bouwwerkzaamheden zijn voor rekening van de koper.
5. Als de koper een melding doet als bedoeld in lid 5, vrijwaart de gemeente de koper voor de naleving van de meldingsplicht bij de minister. De koper blijft wel verplicht de vondst gedurende zes

maanden na de melding als bedoeld in lid 5 ter beschikking te houden of te stellen voor wetenschappelijk onderzoek.

6. Dit artikel is alleen van toepassing bij verkoop van bouwgrond.

Artikel 13 Overgang en overdracht aanspraken

Alle aanspraken die de gemeente ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, gaan over op koper per het tijdstip van overdracht van het verkochte. Als de feitelijke levering eerder plaatsvindt, gaan de aanspraken per dat tijdstip over. Voor zover bepaalde aanspraken op dat moment niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, is de gemeente verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. De gemeente is tevens verplicht garantiebewijzen die betrekking hebben op het verkochte aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze op naam van koper te stellen.

Artikel 14 Risico-overgang

Het verkochte is vanaf het moment dat de akte tot levering is ondertekend voor risico van de koper. Als de feitelijke levering eerder plaatsvindt, gaat het risico met ingang van de dag van feitelijke levering over op de koper.

Artikel 15 Bebouwing/Omgevingsvergunning/garantiecertificaat

1. De koper is van plan het verkochte te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing. De bebouwing is afhankelijk van de functie van de grond. Bij de bouw houdt de koper zich aan de geldende wettelijke en stedenbouwkundige voorschriften.
2. De koper moet met de bouw beginnen binnen een half jaar na de datum waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. De bouw moet na aanvang ononderbroken worden voortgezet.
3. Als binnen zesendertig (36) maanden na aanvang van de bouw de in lid 1 bedoelde bebouwing niet voor gebruik is gereedgekomen, is de koper aan de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst of nadere ingebrekestelling direct opeisbare boete verschuldigd gelijk aan de in de koopovereenkomst vermelde koopprijs exclusief omzetbelasting
1. 4. Indien de koper een rechtspersoon is die het verkochte bebouwt met woningen die bestemd zijn om aan particulieren te worden verkocht of verhuurd:
 - a. is het bepaalde in artikel 21 niet van toepassing; en
 - b. is de koper verplicht bij verkoop aan zijn koper, onder de in de markt gebruikelijke voorwaarden, een solide garantiecertificaat af te (laten) geven dat voorziet in een laagdrempelige geschillenregeling en dat bij faillissement van de bouwverzorger voorziet in de volledige afbouw van de woning zonder kosten voor koper van de woning.
4. Dit artikel is alleen van toepassing bij verkoop van bouwgrond.

Artikel 16 Afscheiding verkochte

Indien het verkochte grenst aan gemeente-eigendommen, is de koper verplicht het verkochte binnen drie maanden na voltooiing van de daarop op te richten bebouwing, op zijn kosten van die aangrenzende grond behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden. De afscheiding moet duidelijk maken waar de eigendomsgrens zich bevindt. De afscheiding moet volledig op eigen grond worden gerealiseerd. Bij groene erfscheidingen moet de aanplant zodanig zijn dat geen sprake is of zal zijn van overkraging boven gemeentelijke grond. Bij realisering van de erfafscheiding houdt de koper rekening met het daarover in de algemene plaatselijke verordening bepaalde.

Artikel 17 Verlenging termijnen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente kan op schriftelijk verzoek van de koper de in de artikelen 15 en 16 gestelde termijnen verlengen en daaraan nadere voorwaarden verbinden.

Artikel 18 Boete

Als de koper in gebreke blijft te voldoen aan de in de artikel 15 leden 2 en 4 en in artikel 16 vermelde verplichtingen, zal hij aan de gemeente per overtreding voor elke volle dag van in gebreke blijven een zonder rechterlijke tussenkomst of nadere ingebrekestelling direct opeisbare boete zijn verschuldigd van tweehonderdvijftig euro (€ 250, -). De gemeente houdt ook in dat geval het recht nakoming te vorderen. Het bepaalde in artikel 6:92 leden 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

Artikel 19 Kettingbeding

1. De in de artikelen 15 en 16 genoemde verplichtingen zijn op alle opvolgende kopers en opvolgende gerechtigden toepasselijk en wel zodanig, dat elke koper of opvolgend gerechtigde door wie een of meer van die verplichtingen niet is nagekomen, aansprakelijk zal zijn tot betaling van de in artikel 18 genoemde boete.
2. Hiertoe moeten de artikelen 15 tot en met 18 en dit artikel 19 bij elke overdracht van het verkochte, of bij vestiging van een beperkt gebruiksrecht daarop, in de betreffende leverings- of vestigingsakte woordelijk worden opgenomen. De daarin vermelde verplichtingen moeten worden bedongen ten behoeve van de gemeente en ten behoeve van de gemeente worden aangenomen.
3. Bij niet nakoming van het in lid 2 vermelde beding verbeurt de koper, of de opvolgend gerechtigde die dat beding overtreedt, ten behoeve van de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete, gelijk aan de koopprijs van het verkochte inclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

Artikel 20 Toestemming bij overdracht

1. Zolang niet is voldaan aan het bepaalde in de artikelen 15 en 16 is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente verboden het verkochte (geheel of gedeeltelijk) in (economische) eigendom over te dragen, in erfpacht uit te geven, met beperkte rechten te bezwaren, in gebruik te geven, te verhuren of te verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
2. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing bij de vestiging van het recht van hypotheek en als executoriale verkoop plaatsvindt als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Bij overtreding van het in lid 1 genoemde verbod zal koper aan de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete zijn verschuldigd, gelijk aan de door hem aan de gemeente betaalde koopprijs inclusief omzetbelasting.

Artikel 21 Bedrijfsbebouwing: in- en uitrit(ten)

Indien het verkochte is bestemd voor bedrijfsbebouwing zijn de kosten voor de naar het verkochte te maken in- en uitritten voor rekening van de koper. Koper moet voor de realisering van een in- of uitrit toestemming dan wel vergunning aanvragen bij de gemeente.

Artikel 22 Regelgeving waterschap

Indien en voor zover het verkochte grenst aan een watergang of ligt op of nabij een waterkering of in de bij een waterkering behorende beschermingszone, is daarop de regelgeving van het Waterschap Scheldestromen van toepassing. Voor meer informatie hierover wordt koper verwezen naar het Waterschap Scheldestromen, Kanaalweg 1, 4337 PA Middelburg (website: <https://www.scheldestromen.nl>).

Artikel 23 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

1. Bij niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van de koopovereenkomst, anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), is de nalatige betrokkene aansprakelijk voor alle daaruit voor de andere betrokkene ontstane schade met kosten en rente.
2. Onverminderd de in de wet genoemde gevallen waarin het verzuim zonder voorafgaande ingebrekestelling intreedt, is een partij in verzuim nadat zij bij een schriftelijke aanmaning in gebreke is gesteld waarbij haar een redelijke termijn voor de nakoming is gesteld, en nakoming binnen die termijn is uitgebleven. Een termijn van acht (8) werkdagen wordt in dit verband in beginsel redelijk geacht, tenzij de omstandigheden van het geval aanleiding geven een andere termijn te stellen.
3. Ingeval een betrokkene in verzuim verkeert, heeft de andere betrokkene de al dan niet subsidiaire keuze tussen:
 - a. het verlangen van de uitvoering van de koopovereenkomst. In dat geval is de betrokkene die in verzuim is na afloop van de gestelde termijn voor nakoming een onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd van tien procent (10 %) van de koopprijs inclusief omzetbelasting. De boete moet worden betaald binnen een maand na de datum van verzending van de brief waarbij de boete is opgelegd.
 - b. het door een schriftelijke verklaring voor ontbonden verklaren van de koopovereenkomst en betaling van een onmiddellijke opeisbare boete te vorderen van twintig (20 %) van de koopprijs

- inclusief omzetbelasting. De boete moet worden betaald binnen een maand na de datum van verzending van de brief waarbij de boete is opgelegd.
4. Naast de bovenstaande boete kan de andere betrokkene een aanvullende boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat het verzuim van enige verplichting voortduurt. Deze aanvullende boete bedraagt maximaal een kwart procent (0,25 %) van de koopprijs inclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting per dag. De aanvullende boete is maximaal over negentig (90) dagen verschuldigd.
 5. Voor zover de andere betrokkene meer schade lijdt dan het bedrag van de verschuldigde boete(s), heeft hij daarnaast recht op aanvullende schadevergoeding.
 6. Een boete als hiervoor bedoeld kan de andere betrokkene kwijtschelden of, als deze al is betaald, teruggeven als daarvoor naar zijn mening reden is.
 7. De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de nalatige betrokkene.
 8. Als sprake is van een bankgarantie of waarborgsom, geven betrokkenen de notaris volmacht om, na verloop van de in lid 2 bedoelde termijn:
 - a. indien koper in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete aan de gemeente te betalen uit de bij de notaris door de koper dan wel door een bank op grond van een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
 - b. indien de gemeente in verzuim is, de door koper gestorte bedragen aan deze terug te betalen dan wel de voor hem gestelde garanties te retourneren.
 9. Indien de betrokkene die in verzuim is binnen de in lid 2 bedoelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt, is hij desalniettemin gehouden aan de andere betrokkene de door deze ten gevolge van de niet tijdige nakoming werkelijk geleden schade te vergoeden.

Artikel 24 Bezitsdaden, boete

1. Het is koper uitdrukkelijk niet toegestaan om zonder daartoe gerechtigd te zijn, aan het verkochte grenzende grond die in eigendom toebehoort aan de gemeente in gebruik te nemen of daarover bezitsdaden uit te oefenen.
2. Iedere overtreding van het bepaalde in lid 1 door koper of door personen waarvoor koper aansprakelijk is, moet op eerste aanzegging van de gemeente worden beëindigd binnen de daarvoor door de gemeente gestelde termijn.
3. Als het gebruik niet binnen de gestelde termijn geheel wordt beëindigd, verbeurt de koper van rechtswege een boete per dag (een dagdeel daaronder begrepen) gelijk aan tien procent (10 %) van de prijs per vierkante meter van het verkochte, zoals vermeld in de koopovereenkomst, voor iedere vierkante meter die koper zonder daartoe gerechtigd te zijn in gebruik heeft genomen. De boete wordt gerekend vanaf de dag na het verstrijken van de gestelde termijn bedoeld in lid 2 tot aan de dag dat het gebruik geheel wordt beëindigd. De boete bedraagt maximaal een bedrag gelijk aan de totale koopprijs, van het verkochte.
4. Naast de mogelijkheid tot het opleggen van een boete, behoudt gemeente zich het recht voor om zelf tot ontruiming van de door koper in strijd met het in lid 1 genoemde verbod in gebruik genomen grond over te gaan als het gebruik niet eindigt. De kosten die hiermee gepaard gaan brengt de gemeente in rekening bij de koper.

Artikel 25 Onvermogen te betalen en beslag

1. 1. Als voor de ondertekening van de akte tot levering:
 - a. de koper in staat van faillissement wordt verklaard (of een aanvraag daartoe doet);
 - b. de koper surseance van betaling heeft gekregen (of een aanvraag daartoe heeft ingediend);
 - c. met betrekking tot de koper sprake is van een voorbereiding of aanbidding van een akkoord als bedoeld in artikel 370 lid 1 van de Faillissementswet ('WHOA-akkoord'); of
 - d. met betrekking tot de koper sprake is van de aanwijzing van een herstructureringsdeskundige als bedoeld in artikel 371 van de Faillissementswet; is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst met onmiddellijke ingang schriftelijk te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Voor dit ontbindingsrecht wordt de werking van het bepaalde in de artikelen 6:248 en artikel 3:13 van het Burgerlijk Wetboek voor koper en zijn rechtsopvolgers uitgesloten.
2. Als de feitelijke levering al heeft plaatsgevonden, moet koper het verkochte binnen 48 uur nadat de ontbindingsverklaring hem heeft bereikt weer in de macht van de gemeente terugbrengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond bij de feitelijke levering.
3. Als al een gedeelte van de koopprijs is betaald, zal de gemeente dit gedeelte aan koper terugbetalen voor zover dit gedeelte hoger is dan het gezamenlijke bedrag van de verschuldigde schade, kosten en boeten die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 26 Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid

1. Als twee of meer (rechts)personen kopen, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die voor hen uit de koopovereenkomst voortvloeien.
2. De verplichtingen uit deze algemene voorwaarden en uit de koopovereenkomst zijn ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.

Artikel 27 Titelbewijzen en bescheiden

Betrokkenen sluiten de werking van het bepaalde in artikel 7:9 van het Burgerlijk uit voor zover het betreft de afgifte van de in dat artikel bedoelde titelbewijzen en bescheiden.

Artikel 28 Bedenktijd

Indien en voor zover sprake is van koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of een bestanddeel daarvan en koper een natuurlijke persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft koper de wettelijke bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een door betrokkenen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Als dat nodig is, wordt de bedenktijd zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Artikel 29 Termijnen

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

Artikel 30 Integriteitsclausule

1. De gemeente behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om op elk moment gedurende de totstandkomingsfase of de uitvoering van de koopovereenkomst een toets als bedoeld in de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) uit te voeren of advies te vragen aan het landelijk Bureau Bibob.
2. De gemeente kan de koopovereenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen als:
 - er op objectieve gronden en voor zover wettelijk mogelijk onderbouwd gevaar bestaat op misbruik van de beoogde vergunning voor activiteiten of doeleinden waartegen de Wet Bibob bescherming wil bieden;
 - er naar de mening van de gemeente sprake is van een substantieel integriteitsrisico; of
 - er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden:
 - dat koper (of een van diens relevante relaties in de zin van de Wet Bibob) in relatie staat tot strafbare feiten;
 - dat koper heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 van de Wet Bibob volledig en naar waarheid te beantwoorden; of
 - dat koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld 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 daaraan door de Wet Bibob is toegekend.

Artikel 31 Rechts- en forumkeuze

1. Op deze algemene voorwaarden en op de koopovereenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Als voor de oplossing van een geschil naar aanleiding van deze algemene voorwaarden of van de koopovereenkomst een uitspraak van de rechter nodig is, kiezen betrokkenen de rechter die bevoegd is binnen het grondgebied van de gemeente. Dit geldt ook voor geschillen die maar door een van betrokkenen als geschil worden gezien.

Artikel 32 Woonplaatskeuze

Betrokkene kiezen voor de uitvoering van de koopovereenkomst en de gevolgen daarvan woonplaats op het kantoor van de notaris.

Artikel 33 Slotbepalingen

1. Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als 'Algemene voorwaarden voor grondverkoop door de Gemeente Veere 2025'.
2. Ingeval van strijdigheid van de bepalingen van deze algemene voorwaarden met de inhoud van de koopovereenkomst, is het bepaalde in de koopovereenkomst van toepassing.
3. Voor het geval in een koopovereenkomst de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van onroerende zaken door de gemeente Veere ten behoeve van woningbouw, vastgesteld door de raad van de Gemeente Veere op 11 december 2008, van toepassing zijn verklaard, blijven deze onverkort op die overeenkomst van kracht.

*Domburg 9 september 2025,
Burgemeester en wethouders van Veere*