

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN BOUWGROND VAN DE GEMEENTE GOES 2022

INHOUD

Artikel 1	Definities
Artikel 2	Toepassing algemene verkoopvoorwaarden
Artikel 3	Tekening
Artikel 4	Staat van aflevering
Artikel 5	Overdracht en betaling koopsom
Artikel 6	Eerdere ingebruikneming
Artikel 7	Kosten, lasten en belastingen
Artikel 8	Over- en ondermaat
Artikel 9	Recht van opstal
Artikel 10	Milieukundig onderzoek; bodemverontreiniging
Artikel 11	Bouwplicht
Artikel 12	Hergebruik vrijkomende grond
Artikel 13	Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht
Artikel 14	Kavelgrenzen onroerende zaak
Artikel 15	Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding
Artikel 16	Doorverkoop, kettingbeding en kwalitatieve verplichting
Artikel 17	Verplichtingen koper
Artikel 18	Faillissement en beslag
Artikel 19	Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete
Artikel 20	Toepasselijk recht en geschillen
Artikel 21	Domicilie
Artikel 22	Hardheidsclausule
Artikel 23	Inwerkingtreding
Artikel 24	Slotbepaling

Artikel 1 Definities

In deze algemene voorwaarden is te verstaan onder:

Gemeente	:	de gemeente Goes
Verkoper	:	de gemeente Goes
Onroerende zaak/ Onroerende zaken	:	(bouw)grond die het object is van de overeenkomst van verkoop en koop waarvan deze algemene voorwaarden deel uitmaken
Notaris	:	de notaris bij wie de akte van levering passeert

Artikel 2 Toepassing algemene verkoopvoorwaarden

Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere overeenkomst van verkoop en koop en de daaruit voortvloeiende levering van onroerende zaken tussen de gemeente Goes en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekkelijk geheel.

Artikel 3 Tekening

Ten behoeve van elke overeenkomst van verkoop en koop tussen verkoper en haar wederpartij(en) wordt een genummerde en door koper en verkoper geparafeerde tekening (of bij meerdere percelen: tekeningen) gevoegd, waarop de te verkopen en te leveren onroerende zaak is aangegeven. Deze tekening geeft een (schetsmatige) aanduiding van de onroerende zaak en is niet bestemd voor meting van de onroerende zaak. Aan deze tekening op zichzelf kunnen geen rechten worden ontleend. De tekening zal worden gehecht aan de overeenkomst van verkoop en koop en de akte van levering.

Artikel 4 Staat van aflevering

1. De onroerende zaak zal bij de akte van levering de feitelijke eigenschappen bezitten, voor het doel zoals omschreven in de overeenkomst van verkoop en koop, waarvoor zij wordt verkocht.
2. De feitelijke levering (aflevering) van de onroerende zaak aan koper zal geschieden in bouwrijpe staat. Bij de bepaling van de hoogte van de bouwpercelen wordt uitgegaan van een zo goed mogelijk sluitende grondbalans per perceel. Aangezien hierbij aannames

moeten worden gedaan voor de omvang van toekomstige bouwvolumes, zandfundaties en eventuele grondverbeteringen, kan de verkoper geen garanties geven voor een sluitende grondbalans. Bij een eventueel tekort of overschot van grond kan de koper geen aanspraak maken op vergoeding van onkosten door verkoper, noch als gevolg van volumeverschillen, noch als gevolg van milieukwaliteitsverschillen van uitkomende grond.

3. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken en beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de onroerende zaak verbonden erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en andere bijzondere lasten en beperkingen, blijven op de onroerende zaak rusten.

Artikel 5 Overdracht en betaling koopsom

1. De levering van de onroerende zaak vindt plaats op het moment van ondertekening van de akte van levering. Het recht op levering van de koper is niet overdraagbaar aan derden. De akte van levering moet passeren binnen één maand na ondertekening van de koopovereenkomst door de verkoper en koper. De keuze van de notaris ligt bij de koper. Indien de koper geen notaris kan of wil aanwijzen dan wordt deze door de verkoper aangewezen.
2. Indien de akte van levering niet binnen de onder lid 1 genoemde termijn passeert, is de verkoper niet meer tot levering gehouden, tenzij verkoper bereid is de hiervoor genoemde termijn van één maand te verlengen tot een door verkoper te bepalen tijdstip hetgeen verkoper schriftelijk bevestigt.
3. Toepassing van de onder lid 2 genoemde bevoegdheid leidt tot ingebrekestelling van de koper en indien de koper niet nakomt uiteindelijk tot ontbinding van de overeenkomst van koop en verkoop zonder dat rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn en zonder dat koper enig recht op schadeloosstelling heeft hoe ook genaamd. De koper is gehouden de verschuldigde rente, als hierna in lid 5 genoemd, over de koopsom per dag vanaf het voorgenomen tijdstip van passeren tot en met de datum van ontbinding van de overeenkomst op eerste verzoek van verkoper te voldoen.
4. De volledige koopsom en de eventuele daarover verschuldigde omzetbelasting dienen uiterlijk ten tijde van het passeren van de akte van levering te zijn voldaan, hetzij aan verkoper hetzij aan de notaris, ter doorbetaling aan verkoper.
5. Indien het verschuldigde niet op het in lid 1 en 4 van dit artikel gestelde tijdstip door verkoper of de notaris is ontvangen, is koper, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 sub a BW, zonder

ingebrekestelling 3% rente over de koopsom verschuldigd, welk bedrag bij het passeren van de akte van levering in rekening wordt gebracht.

6. Zolang het verschuldigde niet door verkoper of de notaris, ter doorbetaling aan verkoper, is ontvangen zal de akte van levering niet worden gepasseerd. Zolang de akte van levering niet is gepasseerd, is het koper niet toegestaan de onroerende zaak in gebruik te nemen, tenzij verkoper hiertoe schriftelijk toestemming heeft verleend, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6 van deze overeenkomst.
7. Tenzij in de overeenkomst van verkoop en koop een ander moment is overeengekomen, kan de koper de onroerende zaak aanvaarden, zodra de koopsom, vermeerderd met omzetbelasting en eventuele rente en kosten volledig is betaald en de akte van levering is gepasseerd.

Artikel 6 Eerdere ingebruikneming

1. De koper kan aan verkoper schriftelijk verzoeken om de onroerende zaak in gebruik te nemen na ondertekening van de overeenkomst van verkoop en koop, maar voor ondertekening van de akte van levering, onder de voorwaarde dat de volledige koopsom, vermeerderd met de verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, door koper is ontvangen.
Feitelijke eigenschappen die de onroerende zaak op moment van overdracht dan (nog) niet heeft voor het doel waarvoor zij wordt geleverd, met uitzondering van het bepaalde in artikel 10 van deze voorwaarden, zijn voor risico van de koper.
2. Indien een beroep wordt gedaan op artikel 10, lid 2 van deze voorwaarden, dienen reeds gestichte en verrichte werken binnen een nader vast te stellen termijn door en voor rekening van de koper geheel te zijn verwijderd, met herstel van de onroerende zaak in de oorspronkelijke staat zoals die was op het moment van ingebruikneming door koper.
3. Eventuele gevolgen voor verschuldigdheid van omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting door eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de koper.
4. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek wordt niet gezien als eerdere ingebruikneming door de koper, zoals bedoeld in dit artikel.

Artikel 7 Kosten, lasten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en koop, overdracht en levering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale opmeting, zijn voor rekening van koper.
2. Alle lasten en belastingen, die van de onroerende zaak worden of zullen worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum waarop de overeenkomst van verkoop en koop is gesloten, ten laste van de koper, een en ander ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld of de verplichting tot betaling is opgelegd.

Artikel 8 Over- en ondermaat

1. Verschil tussen de werkelijke grootte van de onroerende zaak en de grootte zoals aangegeven in de akte van levering wordt niet verrekend en levert geen grond op tot ontbinding van de overeenkomst van verkoop en koop of het instellen van enige rechtsvordering, tenzij na kadastrale opmeting blijkt dat de over- dan wel ondermaat 3% of meer beloopt, in welk geval wel volledige verrekening (in geld) plaatsvindt tegen de in de akte van levering overeengekomen prijs per m².
2. Aan de onroerende zaak is/wordt voorafgaand het passeren van de akte van levering door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte toegekend. Te zijner tijd zal op verzoek van het Kadaster in het bijzijn van koper en verkoper verificatiemeting plaatsvinden. Bij de verificatiemeting zal de uiteindelijke definitieve grens en oppervlakte van de onroerende zaak worden vastgesteld. Na de verificatiemeting zal de eventuele over-/ondermaat binnen een redelijke termijn worden verrekend tegen de hiervoor vermelde prijs per m² en met inachtneming van het bepaalde in lid 1 van dit artikel.
3. In afwijking van het bepaalde in lid 2 van dit artikel kunnen koper en verkoper ook verklaren op grond van artikel 104 Kadasterregeling af te zien van aanwijs door het Kadaster in het terrein en akkoord te gaan met vaststelling door het Kadaster om de grenzen definitief te beschrijven met behulp van de coördinaten van digitale meetgegevens, welke door de verkoper aan het Kadaster worden aangeleverd. Koper machtigt verkoper om mede namens koper de grensaanwijzing en de ligging van de kadastrale grenzen middels ter plaatse bepaalde meetgegevens aan het Kadaster te verstrekken.

Artikel 9 Recht van opstal

Indien en voor zover zich in de onroerende zaak (openbare) nutsvoorzieningen bevinden in eigendom en beheer bij de verkoper en/of nutsbedrijven wordt, met instemming van de verkoper en/of de nutsbedrijven, gelijktijdig met de juridische levering van de onroerende zaak, een recht van opstal gevestigd ten behoeve van het hebben, houden en onderhouden van deze (openbare) nutsvoorzieningen in, op of boven (een gedeelte van) de onroerende zaak. Koper verleent in voorkomend geval medewerking aan de vestiging van bedoeld opstalrecht.

Artikel 10 Milieukundig onderzoek; bodemverontreiniging

- 1a. Omtrent de eventuele aanwezigheid van voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de tot de onroerende zaak behorende bodem (het vaste deel van de aarde met de zich daarin bevindende vloeibare en gasvormige bestanddelen en organismen), wordt in opdracht van verkoper een verkennend onderzoek verricht, dat voldoet aan de daaraan in het Bouwbesluit en de Bouwverordening gestelde regels.
- b. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat er zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden die naar de ten tijde van het schriftelijk sluiten van de overeenkomst van verkoop en koop geldende maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. De gewaarmerkte conclusies van het rapport worden, geparafeerd door de partijen en de notaris, gehecht aan de akte van levering. Het volledige rapport ligt ter inzage bij de notaris waar de akte van levering passeert.
- c. Verkoper heeft gezien het in de overeenkomst van verkoop en koop door de koper genoemde gebruik van de onroerende zaak, voorzover dat aan verkoper bekend is, geen reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de bodem zouden kunnen bevinden waardoor de onroerende zaak ongeschikt zou zijn voor het beoogde gebruik door koper.
2. Indien voor de datum van ondertekening van de akte van levering of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, de onroerende zaak een bodemverontreiniging mocht blijken te bevatten, die niet in het

eerder genoemde onderzoeksrapport worden genoemd, die het milieu en/of de volksgezondheid schaden of kunnen schaden, heeft verkoper en/of de koper het recht tot ontbinding van de overeenkomst van verkoop en koop over te gaan, tenzij de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging daartegen verzetten of verkoper zich verplicht op haar kosten tijdige passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging en de eventuele schadelijke gevolgen daarvan.

3. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, voor zover zich daarin geen onaanvaardbare mate stoffen bevinden zoals bedoeld in het hoofdstuk "Afvalstoffen" van de wet Milieubeheer, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht beïnvloedende omstandigheden.

Artikel 11 Bouwplicht

- 1a. Koper is verplicht binnen drie maanden na het sluiten van de overeenkomst van verkoop en koop bij verkoper de relevante omgevingsvergunning(en) aan te vragen voor zodanige bebouwing van de onroerende zaak als in de overeenkomst van verkoop en koop is aangegeven en er aan mee te werken dat deze omgevingsvergunning(en) zo spoedig mogelijk kan/kunnen worden verleend.
- b. Bedoelde vergunningsaanvraag dient volledig te zijn en voor de toepassing van het hiervoor gestelde te voldoen aan alle terzake relevante regelgeving.
- c. Indien de omgevingsvergunning(en) niet wordt/worden verleend wegens onvolledigheid van de aanvraag dan wel het niet voldoen aan de hierboven sub b bedoelde regelgeving, is koper verplicht binnen één maand na weigering tot het verlenen van de omgevingsvergunning(en), een nieuwe vergunningsaanvraag bij verkoper in te dienen die wel volledig is dan wel aan de bedoelde regelgeving voldoet.
2. Koper is verplicht binnen drie maanden na de datum waarop de benodigde omgevingsvergunning(en) onherroepelijk is/zijn, met de bebouwing van de onroerende zaak te beginnen en deze bebouwing regelmatig voort te zetten, met dien verstande dat binnen drie jaar na de datum van het passeren van de akte van levering die bebouwing is afgebouwd conform de hiervoor verleende omgevingsvergunning.

3. Verkoper kan, indien daartoe naar haar oordeel aanleiding bestaat, de in dit artikel vermelde termijnen telkens met een door haar te bepalen termijn en onder door haar nader vast te stellen voorwaarden schriftelijk verlengen.
4. Koper is verplicht de onroerende zaak op zijn kosten en ten genoegen van verkoper behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden conform het bepaalde in artikel 14 van deze algemene voorwaarden.
5. Zolang niet is voldaan aan alle in dit artikel vermelde verplichtingen, mag koper de onroerende zaak hoe ook genaamd niet vervreemden of met beperkte rechten bezwaren noch in appartementsrechten splitsen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper. Verkoper kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en op grond van artikel 3:174 BW.
6. De in lid 5 bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de overeenkomst van verkoop en koop genoemde koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die wederpartij(en) verplicht, de in de overeenkomst van verkoop en koop genoemde bebouwing te realiseren en de overige daarin door verkoper genoemde relevante voorwaarden en bepalingen, zo mogelijk als een kwalitatieve verplichting en anders als een kettingbeding conform het hierna in artikel 16 bepaalde, zullen zijn opgenomen.

Artikel 12 Hergebruik vrijkomende grond

Op de eventueel uit de bouwactiviteiten vrijgekomen grond is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. De vrijgekomen grond kan zonder beperkingen binnen de onroerende zaak worden toegepast. Uitkomende grond uit de fundatiesleuf en eventuele kruipruimten kan worden benut voor het op de gewenste eindhoogte brengen van het onbebouwde deel van de onroerende zaak. Indien de koper vrijgekomen grond buiten de onroerende zaak wil toepassen, dient deze conform provinciale en/of gemeentelijke verordeningen dan wel richtlijnen te worden uitgevoerd. De administratieve en financiële gevolgen dan wel kosten voor het afvoeren van de vrijkomende grond zijn geheel voor rekening van de koper.

Artikel 13 Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht

1. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting als bedoeld in artikel 11 is de koper verplicht om de door hem in eigendom verkregen onroerende zaak op eerste verzoek van de verkoper aan de verkoper terug te verkopen, tegen de bij de aankoop aan de verkoper betaalde koopsom.
2. De kosten van of in verband met de terugkoop en terug levering van de gekochte onroerende zaak– in de meest ruime zin – komen voor rekening van de koper.
3. De 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 de gekochte onroerende zaak, bij gebreke waarvan een en ander in opdracht van verkoper op kosten van de koper zal geschieden.

Artikel 14 Kavelgrenzen onroerende zaak

1. Voorafgaand aan de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak worden de kavelgrenzen door of in opdracht van de verkoper éénmalig met grensbuizen uitgezet.
2. Na de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak berust de verantwoordelijkheid voor de instandhouding van de grensbuizen bij de koper. De grensbuizen dienen te blijven staan tot en met de dag waarop de kadastrale inmeting plaats vindt. De kosten voor een eventueel opnieuw uit te voeren uitzetting en aanwijzing zijn voor rekening van de koper.
3. De koper verplicht zich jegens de verkoper binnen één jaar na het passeren van de akte van levering, geheel voor eigen rekening en risico, een 'behoorlijke' erfafscheiding, bij voorkeur palen met draad en een minimale hoogte van vijftig centimeter boven het maaiveld, te plaatsen en in stand te houden waaruit duidelijk de (kadastrale) grens/grenzen van de onroerende zaak op te maken zijn voor zover de onroerende zaak aan openbaar terrein grenst.
4. Het is koper uitdrukkelijk niet toegestaan om zonder daartoe gerechtigd te zijn, aan de onroerende zaak grenzende grond welke in eigendom toebehoort aan verkoper, in gebruik te nemen.
5. Indien verkoper constateert dat ondanks het bepaalde in lid 4 van dit artikel door de koper toch grond in eigendom toebehorend aan verkoper in gebruik is genomen, dient dit gebruik op eerste aanzegging van de verkoper binnen de door de verkoper gestelde termijn te worden beëindigd.

6. Indien niet tijdig conform het bepaalde in lid 3 van dit artikel een behoorlijke afscheiding door koper is geplaatst dan wel door koper het in lid 4 van dit artikel bedoelde gebruik niet binnen de door de verkoper gestelde termijn wordt beëindigd, behoudt verkoper zich het recht voor een direct opeisbare boete op te leggen ten bedrage van € 200,00 per dag vanaf het moment dat de gestelde termijn is verstreken tot aan de dag dat het gebruik wordt beëindigd. De boete bedraagt maximaal € 20.000,00.
7. Naast de mogelijkheid tot het opleggen van een boete, behoudt verkoper zich ook het recht voor om, indien niet tot beëindiging van het gebruik wordt overgegaan, zelf tot ontruiming van de door koper in gebruik genomen grond over te gaan. De hiermee gepaard gaande kosten worden in rekening gebracht bij de koper.

Artikel 15 Zelfbewoningsplicht en anti-speculatie beding

1. Indien de onroerende zaak bestemd is voor de bouw van een particuliere woning (geen dienstwoning zijnde), verplicht koper zich om die woning uitsluitend te zullen gebruiken voor zelfbewoning (met zijn of haar eventueel aanwezige gezinsleden). Evenzo ingeval de koper een bedrijf uitoefent, is de onroerende zaak bestemd voor de eigen bedrijfsuitoefening, behalve ingeval sprake is van een bedrijfsverzamelgebouw.
2. Indien koper binnen drie jaar na aankoop van de onroerende zaak, te rekenen vanaf het tijdstip van het passeren van de akte van levering, de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk in onbebouwde staat overdraagt (economische eigendomsoverdracht en vestiging van een beperkt recht daaronder begrepen), dan is koper verplicht een hierna te noemen vergoeding per overgedragen vierkante meter oppervlak af te dragen aan de verkoper.
3. De in lid 2 van dit artikel genoemde vergoeding wordt als volgt berekend. Bij gehele of gedeeltelijke overdracht (economische eigendomsoverdracht en vestiging van een beperkt recht daaronder begrepen) bedraagt de door koper aan verkoper verschuldigde vergoeding 25% van de destijds door koper aan de verkoper betaalde grondprijs per vierkante meter (excl. btw) van de onroerende zaak.
4. Betaling van de vergoeding vindt plaats via het kantoor van de notaris waar de akte van levering in het kader van de overdracht passeert, gelijktijdig met het passeren van de akte van levering. In geval de overdracht niet bij notariële akte plaats vindt, vindt betaling van de vergoeding rechtstreeks aan verkoper plaats binnen 2 maanden nadat de overdracht heeft plaats gevonden.

5. De vergoeding is niet verschuldigd wanneer er zwaarwegende redenen zijn voor de gehele of gedeeltelijke overdracht (economische eigendomsoverdracht en vestiging van een beperkt recht daaronder begrepen) binnen drie jaar. De koper dient schriftelijk toestemming te vragen aan het college van burgemeester en wethouders voor overdracht zonder betaling van de vergoeding vanwege eventuele zwaarwegende redenen. Het eventueel afzien van betaling van de vergoeding ingeval van zwaarwegende redenen is uitsluitend ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 16 Doorverkoop, kettingbeding en kwalitatieve verplichting

Koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper, die dit voor zich aanvaardt, om bij overdracht (economische eigendomsoverdracht daaronder begrepen) van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening van een beperkt recht daarop, het bepaalde in de artikelen 11 tot en met 15 van deze algemene voorwaarden en de onderhavige bepaling aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen door deze genoemde artikelen in de te sluiten overeenkomst dan wel notariële akte woordelijk op te nemen, voor zover althans aan de in die artikelen genoemde verplichtingen nog niet is voldaan, zulks ter beoordeling van de verkoper, een en ander op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,00 (vijftigduizend euro) ten behoeve van de verkoper, onverlet de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of voor de eventueel geleden schade vergoeding te vorderen. Dit bedrag zal ieder jaar worden herzien overeenkomstig de wijziging van de Consumentenprijsindex, alle huishoudens (basisjaar 2015 =100), zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg wordt gepubliceerd, voor het eerst per 1 januari volgend op de datum van overdracht dan wel juridische levering. De geïndexeerde boete zal nimmer minder bedragen dan de oorspronkelijk geldende boete.

Bij elke opvolgende vervreemding dient daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding te worden aangenomen. Deze bepaling dient tevens te worden beschouwd en opgenomen als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 17 Verplichtingen koper

De ten laste van koper en zijn rechtverkrijgenden komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien de koper bestaat uit meer dan één natuurlijk persoon of rechtspersoon, zijn deze ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de overeenkomst van verkoop en koop, de daarop volgende akte van levering en deze algemene voorwaarden voortvloeien.

Artikel 18 Faillissement en beslag

Verkoper heeft het recht de overeenkomst van verkoop en koop te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking op te eisen van de koper zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, indien de koper vóór de datum van het passeren van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling aanvraagt, alsmede wanneer vóór de datum van het passeren van de akte van levering koper anderszins de vrije beschikking over zijn vermogen verliest. Dit laat onverlet het recht van de verkoper tot het vorderen van vergoeding van kosten, schaden en interesten wegens toerekenbare tekortkoming en het recht op verschuldigde boetes.

Artikel 19 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

1. Voor zover in deze voorwaarden of in de overeenkomst van verkoop en koop niet anders is bepaald, is een partij in verzuim jegens de wederpartij als zij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan haar verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst van verkoop en koop of de wet te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een redelijke termijn.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dien ten gevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden of alsnog nakoming eisen. Bij iedere niet-nakoming van enige verplichtingen voortvloeiende uit de overeenkomst van verkoop en koop, de akte van levering en deze algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt koper, na voormelde ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van (10%) van de koopsom. Deze boete wordt verhoogd met € 1.000,00 per maand zo lang koper in verzuim is.

3. Het bedrag van de boete zal jaarlijks worden herzien overeenkomstig de wijziging van de Consumentenprijsindex, alle huishoudens (basisjaar 2015 =100), zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg wordt gepubliceerd. Hiertoe zal de tot de datum van herziening geldende boete worden vermenigvuldigd met een factor die wordt verkregen door het bovengenoemde prijsindexcijfer van de maand eindigend twee maanden voor de datum van aanpassing van de boete te delen door het prijsindexcijfer van de overeenkomstige maand van de periode daarvoor en deze factor af te ronden op drie decimalen. De geïndexeerde boete zal nimmer minder bedragen dan de oorspronkelijk geldende boete.

Artikel 20 Toepasselijk recht en geschillen

1. Op de overeenkomst van verkoop en koop is Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen beogen geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van de overeenkomst van verkoop en koop in der minne te schikken en verbinden zich om zich hiervoor in te spannen.
3. Een geschil is aanwezig wanneer één der partijen dit beweert onder schriftelijke opgave van het punt van geschil aan de wederpartij.
4. Indien ingevolge lid 2 van dit artikel een schikking in der minne niet mogelijk is gebleken, dan wordt het geschil dat voortvloeit uit de overeenkomst van verkoop en koop voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Zeeland – West-Brabant.

Artikel 21 Domicilie

Partijen kiezen ter zake van de overeenkomst van verkoop en koop en haar gevolgen domicilie ten kantore van de notaris.

Artikel 22 Inwerkingtreding

Bij de inwerkingtreding van deze door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Goes vastgestelde algemene voorwaarden vervallen de door de Raad van de gemeente Goes in zijn openbare vergadering van 24 mei 2007 vastgestelde algemene voorwaarden 2007 ingevolge het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Goes de dato 5 juli 2022.

Artikel 23 Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Goes kan in bijzondere omstandigheden, zulks ter beoordeling van genoemd college, van de Algemene verkoopvoorwaarden bouwgrond gemeente Goes 2022 afwijken.

Artikel 24 Slotbepaling

De onderhavige bepalingen kunnen worden aangehaald als: "Algemene verkoopvoorwaarden bouwgrond gemeente Goes 2022".