

Algemene verkoopvoorwaarden



**Voor de verkoop van het oude
gemeentehuis Sint-Michielsgestel**

www.sint-michielsgestel.nl

St-M 
Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Algemene verkoopvoorwaarden

Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Sint-Michielsgestel

Wetstechnische informatie

Gegevens van de regeling

Overheidsorganisatie	gemeente Sint-Michielsgestel
Officiële naam regeling	Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Sint-Michielsgestel
Citeertitel	Algemene verkoopvoorwaarden van onroerende zaken van de gemeente Sint-Michielsgestel
Besloten door	gemeenteraad
Deze versie is geldig tot (als de vervaldatum is vastgesteld)	
Onderwerp	verkoopvoorwaarden onroerende zaken

Opmerkingen m.b.t. de regeling

Antispeculatiebeding: van toepassing te verklaren bij verkoop van kavels/woningen waarbij een grondprijs lager dan € 325,00 per m2 wordt betaald

Grondslagen

1. Gemeentewet, art. 160

Regelgeving die op deze regeling is gebaseerd (gedelegeerde regelgeving)

1. geen

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

Datum inwerking-treding	Terug-werkende kracht	Betreft	Ontstaansbron: datum ondertekening; bron bekendmaking	Inwerkingtreding: datum ondertekening; bron bekendmaking	Voorstel gemeenteraad
10-4-2009		uitwerking van toepassing artikel 18: kettingbeding	17-3-2009 De Brug, 2 april 2009	17-3-2009 De Brug, 2 april 2009	B&W-notulen, 17032009, nr 3.5
19-2-1999		nieuwe regeling	28-1-1999 De Brug, 11 februari 1999	28-1-1999 De Brug, 11 februari 1999	Index 7.001, raadsbsl 28011999

Algemene verkoopvoorwaarden

Geconsolideerde tekst van de regeling

I. Definities

Artikel 1: Begripsomschrijvingen

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- a. bouwrijp: een bouwterrein, dat aan de volgende kenmerken voldoet:
 - het terrein is gelegen aan een openbare weg of een daartoe strekkende tijdelijke voorziening bouwweg;
 - er zijn voorzieningen getroffen ten behoeve van het bouwterrein om de daarop op te richten of te plaatsen opstallen aan te sluiten op de openbare nutsvoorzieningen;
 - het terrein is geëgaliseerd; de gemiddelde hoogte van het terrein is niet lager dan 15 centimeter onder de kruin van de weg;
 - het terrein is vrij van stoffen die de bouw van de op te richten of te plaatsen opstallen op onevenredige wijze bemoeilijken, dan wel het terrein in onredelijke mate ongeschikt maken voor het oprichten of plaatsen van die opstallen. Onder stoffen als in de vorige zin bedoeld moet worden verstaan:
funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard en (stobben) van bomen, voor zover deze zich in de bouwput van een te realiseren opstal bevinden.
- b. bouwterrein: een perceel grond bestemd voor het oprichten of plaatsen daarop van opstallen.
- c. gegadigde: een of meer natuurlijk(e) of rechtsperso(o)n(en), die schriftelijk aan de gemeente te kennen heeft/hebben gegeven in aanmerking te willen komen om een of meer door de gemeente te verkopen onroerende za(a)k(en) te kopen.
- d. gemeente: de rechtspersoon naar publiekrecht genaamd gemeente Sint-Michielsgestel, gevestigd te Sint-Michielsgestel, kantoorhoudende te Sint-Michielsgestel, Petrus Dondersplein 1.
- e. koopovereenkomst: de overeenkomst tussen de gemeente en een koper tot verkoop door de gemeente van een onroerende zaak.
- f. koper: een of meer natuurlijk(e) of rechtsperso(o)n(en), die met de gemeente een koopovereenkomst met betrekking tot een onroerende zaak heeft/hebben gesloten.
- g. het verkochte: de in de koopovereenkomst nader omschreven onroerende zaak waarop de overeenkomst betrekking heeft.

II. Bepalingen die gelden voor verkoop van alle onroerende zaken voor zover daarvan in de koop- of reserveringsovereenkomst niet is afgeweken.

Artikel 2: Eigendomsoverdracht en risico-overgang.

1. Het verkochte wordt in eigendom overgedragen in de staat waarin het zich bij de ondertekening van de koopovereenkomst bevindt en zal voldoen aan de bestemming als door de koper en de gemeente beoogd bij de totstandkoming van de koopovereenkomst.
2. De eigendomsoverdracht vindt plaats vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, vrij van huur, van pacht of van andere gebruiksrechten, voorts vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die als nader zijn omschreven in de met de koper gesloten koopovereenkomst. De bijzondere lasten, beperkingen en verplichtingen als hiervoor bedoeld, zullen door koper in de koopovereenkomst uitdrukkelijk worden aanvaard.
3. De aflevering van het verkochte en de aanvaarding in eigen gebruik en genot daarvan door de koper vindt plaats bij de betaling van de koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting, tenzij, op verzoek van koper, door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente schriftelijke toestemming is verleend onder daarbij vast te stellen bedingen tot eerdere ingebruikneming. Vanaf de aflevering is het verkochte voor risico van de koper.
4. De akte van overdracht zal worden verleden binnen 4 weken na de datum van dagtekening van de in lid 8 gemelde mededeling, tenzij in de overeenkomst anders is bepaald.

Algemene verkoopvoorwaarden

5. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente kan indien naar haar oordeel zeer bijzondere omstandigheden zulks rechtvaardigen de in lid 4 bedoelde termijn verlengen.
6. In het geval van termijnverlenging als bedoeld in lid 5 is koper aan de gemeente over de koopsom, verminderd met de waarborgsom als bedoeld in artikel 4 en gedurende de verlengingsperiode een uitstelrente verschuldigd gelijk aan de per de datum van het verlengingsbesluit geldende wettelijke rente.
7. De akte van overdracht zal worden verleden ten overstaan van de door de koper aan te wijzen notaris.
8. Van het besluit tot verkoop doet de gemeente zo spoedig mogelijk schriftelijk mededeling aan de koper.

Artikel 3: Betaling koopsom en uitstelrente.

1. De koopsom, de uitstelrente en de eventueel verschuldigde omzetbelasting moeten worden voldaan bij het passeren van de akte van eigendomsoverdracht, doch uiterlijk binnen de in artikel 2, sub 4 of 5 bedoelde termijn, na afloop van welke termijn de koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting onmiddellijk opeisbaar is. Indien de koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting niet binnen de hiervoor gestelde termijn is voldaan, zal de koper over de periode vanaf het verloop van de termijn van betaling tot aan de datum van betaling over de koopsom, exclusief omzetbelasting, een boete verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijke rente als bedoeld in de artikelen 119 en 120 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan, in afwijking van het in lid 1 bepaalde, in haar verlengingsbesluit een nadere regeling geven omtrent de wijze van betaling van de bedongen uitstelrente.
3. Indien met toepassing van het bepaalde in artikel 2, lid 5 verlenging is toegestaan van de termijn waarbinnen de akte van overdracht moet worden verleden, kan het college van burgemeester en wethouders naar aanleiding van een besluit van de gemeenteraad tot aanpassing van de door de gemeente gehanteerde verkooptarieven voor bouwgrond, de in de overeenkomst bedongen koopprijs aanpassen. Het college van burgemeester en wethouders doet van haar besluit tot aanpassing van de verkoopprijs bij aangetekend schrijven mededeling aan koper.
4. Als in het geval als bedoeld in lid 3 van dit artikel, de koopprijs wordt aangepast binnen 3 maanden na het sluiten van de overeenkomst, zal de koper de koopovereenkomst kunnen ontbinden zonder dat een der partijen tot enige andere schadevergoeding verplicht zal zijn, dan tot vergoeding door de gemeente van alle kosten die koper vóór de ontbinding met betrekking tot het verkochte (redelijkerwijs) heeft gemaakt voor bijvoorbeeld deskundigenadvies of sonderingen en dergelijke. In afwijking van het bepaalde in artikel 4, lid 3 zal bij ontbinding van de overeenkomst op grond van dit artikel restitutie plaatsvinden van de op grond van artikel 4, lid 1 betaalde waarborgsom.
5. Het beroep op ontbinding als bedoeld in lid 4 van dit artikel moet worden gedaan bij een schriftelijke verklaring gericht aan de gemeente.

Artikel 4: Waarborgsom/Bankgarantie.

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is koper verplicht uiterlijk op de veertiende dag na de ondertekening van de koopovereenkomst in de gemeentekas een waarborgsom te storten groot tien procent (10%) van de koopprijs exclusief omzetbelasting.
2. In plaats van deze waarborgsom kan koper desgewenst, binnen de in lid 1 genoemde termijn, bij en ten genoegen van de gemeente een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie tot het in lid 1 gemelde bedrag deponeren. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en gedurende tenminste één maand na de in de koopovereenkomst gemelde uiterste datum waarop de notariële akte van overdracht moet worden verleden, haar geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de gemeente het bedrag van de garantie aan haar zal uitkeren.
3. De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van de koopovereenkomst op grond van een in de koopovereenkomst opgenomen ontbindende voorwaarde en behoudens het in artikel 11

Algemene verkoopvoorwaarden

bepaalde, met de koopprijs worden verrekend. Over een gestorte waarborgsom wordt door de gemeente geen rente vergoed.

4. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan de koper opgelegde verplichting is artikel 11 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5: Overdrachtskosten.

1. De notariële kosten en het kadastraal recht wegens de juridische levering van het verkochte inclusief de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, alsmede de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van de koper, tenzij tussen partijen anders is overeengekomen.
2. Alle zakelijke lasten en belastingen welke van het verkochte worden geheven komen vanaf één januari volgend op het jaar van overdracht voor rekening van de koper.

Artikel 6: Grootte en begrenzing.

1. De grenzen van het verkochte zullen, voor zover het geen hele kadastrale percelen betreft, blijken uit een door of vanwege de gemeente op te maken tekening en vóór de ondertekening van de akte van overdracht, door een daartoe vanwege de gemeente aan te wijzen persoon, in het terrein door middel van afpaling aan de koper worden aangewezen. De aanwijzing van de grenzen aan de Rijkslandmeter zal geschieden in tegenwoordigheid van een daartoe door de gemeente aan te wijzen persoon alsmede in tegenwoordigheid van de koper danwel een daartoe door koper aangewezen persoon.
2. Verrekening van boven- of ondermaat vindt op verzoek van een der partijen plaats, indien het oppervlak van het verkochte bij inmeting door de Rijkslandmeter meer dan vijf procent (5%) blijkt af te wijken van de in de koopovereenkomst vermelde grootte. Een verrekening vindt plaats tegen de in de koopovereenkomst genoemde, danwel daaruit af te leiden, koopprijs per centiare. Geen verrekening van boven- of ondermaat vindt plaats als de verkoop plaatsvindt tegen een kavelprijs.

Artikel 7: Kwalitatieve verplichtingen.

Als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 Boek 6 Burgerlijk Wetboek, zal in de akte van eigendomsoverdracht door de gemeente van de koper het volgende worden bedongen:

1. Koper zal blijvend dulden, dat door of in opdracht van de gemeente en volgens door de gemeente te geven aanwijzingen, in, op, aan en boven het verkochte en daarop staande of nog op te richten of te plaatsen opstellen, kabels en andere werken voor een centraal antenne-systeem worden aangebracht, in stand gehouden, onderhouden en vernieuwd, zonder daarvoor enig vergoedingsrecht te kunnen doen gelden.
2. Koper zal blijvend dulden, dat de gemeente op aangrenzende gemeentelijke eigendom, voor zover dit geen openbare weg is, bomen, heesters, of heggen plant en in stand houdt op een afstand van minder dan twee meter uit de erfgrans tussen het verkochte en de gemeentelijke eigendom.
3. Bij elke niet-nakoming van de hiervoor in lid 1 en 2 omschreven verplichtingen verbeurt de niet nakomende partij ten behoeve van de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van tweehonderd gulden (f 200,-) (€ 90,76) voor elke dag dat de niet-nakoming voortduurt.
4. De in lid 1, 2 en 3 bedongen verplichtingen zullen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen; degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zullen medegebonden zijn aan de in lid 1, 2 en 3 bedongen verplichtingen.

Artikel 8: Garantieverklaringen van de gemeente.

De gemeente garandeert:

- a. de gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. voor zover aan de gemeente bekend, zijn er geen feiten die er op wijzen, dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gebruik door koper, overeenkomstig

Algemene verkoopvoorwaarden

- de in artikel 2, lid 1 bedoelde bestemming, of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, danwel tot het nemen van andere maatregelen;
- c. voor zover aan de gemeente bekend, zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig;
 - d. indien het verkochte geheel of gedeeltelijk vrij van huur/pacht wordt overgedragen, zal het verkochte ten tijde van de feitelijke aflevering geheel of voor dat gedeelte vrij van huur/pacht zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd en ongevorderd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
 - e. indien het verkochte geheel of gedeeltelijk wordt overgedragen onder gestanddoening van lopende pacht-/huurovereenkomsten, is noch zal worden beschikt over de bij de feitelijke aflevering nog niet verschenen huur-/pachttermijnen. Vanaf het tot stand komen van de koopovereenkomst bestaande pacht-/huurovereenkomsten zullen niet door toedoen van de gemeente worden gewijzigd; het verkochte zal niet geheel of gedeeltelijk worden verpacht/verhuurd, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper;
 - f. aan de gemeente zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
 - g. aan de gemeente is betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit, danwel registerinschrijving bekend:
 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
 - h. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet noch van vordering van het registergoed krachtens de Woonruimtetwet;
 - i. het registergoed is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
 - j. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

Artikel 9: Informatie omtrent het verkochte.

1. De gemeente staat er voor in, dat zij aan de koper alle informatie met betrekking tot het verkochte heeft gegeven, die naar geldende verkeersopvattingen en door haar ter kennis van de koper behoort te worden aangebracht.
2. Voor risico van de koper komen de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden, die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van de koper behoren.

Artikel 10: Hoofdelijke aansprakelijkheid.

Indien twee of meer (rechts)personen koper zijn, zijn zij hoofdelijk verbonden voor de uit de koop voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 11: Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete.

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan de wederpartij de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering, danwel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de totale koopprijs exclusief

Algemene verkoopvoorwaarden

omzetbelasting. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

Artikel 12: Rechtsmiddelen.

Onverminderd het overigens in deze voorwaarden en/of de koopovereenkomst bepaalde, kunnen partijen bij niet of niet-volledige nakoming van een of meer der uit deze voorwaarden of de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen alle rechtsmiddelen aanwenden welke partijen ter beschikking staan.

Artikel 13: Kwijtschelding boete.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente is bevoegd een door koper op grond van deze algemene voorwaarden verschuldigde boete naar eigen inzicht, al dan niet voorwaardelijk, geheel of gedeeltelijk kwijt te schelden. Van deze bevoegdheid kan het zowel desgevraagd als uit eigen beweging gebruik maken.

III. Verdere bepalingen die gelden voor verkoop van bouwterreinen voor zover daarvan in de koop- of reserveringsovereenkomst niet is afgeweken.

Artikel 14: Aflevering bouwterreinen.

Een bouwterrein zal door de gemeente bouwrijp worden afgeleverd tenzij in de koopovereenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald.

Artikel 15: Milieu-bepalingen.

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de verkochte grond, is of wordt in opdracht van en op kosten van de gemeente een standaard-indicatief bodemonderzoek verricht. Het van dit onderzoek op te maken rapport zal uitdrukkelijk vermelden, of uit het onderzoek al dan niet is gebleken, dat er stoffen als hiervoor bedoeld in de verkochte grond aanwezig zijn die de verkochte grond ongeschikt maken voor het daarop oprichten of plaatsen van opstallen met de bestemming die door partijen is beoogd.
De uitslag van dit onderzoek zal schriftelijk ter kennis van de koper worden gebracht. Op verlangen van de koper zal aan deze door de gemeente inzage worden gegeven van het van het onderzoek opgemaakte rapport.
Indien uit het van bedoeld onderzoek opgemaakte rapport blijkt, dat in de verkochte grond geen stoffen aanwezig zijn, die de verkochte grond ongeschikt zouden maken voor het daarop oprichten of plaatsen van opstallen met de bestemming die door partijen is beoogd, dan zal, zolang de uitslag daarvan door de gemeente niet schriftelijk ter kennis van de koper is gebracht, het verlijden van de akte van eigendomsoverdracht worden opgeschort, evenals de verschuldigdheid van de koopsom, rente en de eventueel verschuldigde omzetbelasting, terwijl er voorts stuiting plaatsvindt van op grond van de koopovereenkomst lopende termijnen met inbegrip van rentetermijnen.
2. Mocht uit het in lid 1 bedoelde rapport of uit het rapport van een nader voor de eigendomsoverdracht door of in opdracht van de koper verricht onderzoek blijken, dat de grond niet vrij is van de hiervoor bedoelde stoffen en niet geschikt is voor het gebruik als door partijen beoogd, dan zal zowel de koper als de gemeente de koopovereenkomst kunnen ontbinden zonder dat een der partijen tot enige andere schadevergoeding verplicht zal zijn, dan tot vergoeding door de gemeente van alle kosten die koper vóór de ontbinding met betrekking tot het verkochte (redelijkerwijs) heeft gemaakt voor bijvoorbeeld deskundigenadvies of sonderingen en dergelijke.
3. Een rapport als bedoeld in lid 2 dient binnen redelijke termijn na de datum waarop het rapport is uitgebracht aan de andere partij ter hand te worden gesteld.
4. Het beroep op ontbinding als bedoeld in lid 2 van dit artikel moet worden gedaan bij een schriftelijke verklaring gericht aan de wederpartij binnen één jaar, nadat het betreffende rapport aan de wederpartij is ter hand gesteld.

Algemene verkoopvoorwaarden

Artikel 16: Duurzaam Bouwen.

De koper zal op het verkochte een woning stichten overeenkomstig een door burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel goed te keuren bouwplan.

Naast de gebruikelijke toetsing aan het Bouwbesluit, bestemmingsplan en de bouwverordening, wordt het bouwplan in het kader van deze overeenkomst getoetst aan het Basispakket Duurzaam Bouwen, waarvan verkoper verklaard een exemplaar in de vorm van een Dubowaaier te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan volkomen bekend te zijn en de daarin opgenomen verplichtingen getrouwelijk te zullen nakomen. De koper zal voor de start van de bouwwerkzaamheden de "checklist Duurzaam Bouwen" waarvan de koper verklaart een exemplaar te hebben ontvangen, volledig ingevuld aan de gemeente verstrekken.

Artikel 17: Bebouwingsplicht.

1. De koper moet binnen 15 maanden na de datum van afgifte van de bouwvergunning doch uiterlijk binnen 18 maanden na de ondertekening van de akte van overdracht de bouw van de op de verkochte grond op te richten of te plaatsen opstellen overeenkomstig het door het daartoe bevoegde orgaan van de gemeente goedgekeurde bouwplan hebben voltooid. Bij overschrijding van deze termijn zal de koper aan de gemeente voor elke dag, dat de opstellen later zijn voltooid een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verschuldigd zijn als vermeld in de koopovereenkomst.

2. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente kan, indien naar haar oordeel bijzondere omstandigheden zulks rechtvaardigen, de in lid 1 bedoelde termijn verlengen.

3. Onverminderd het vorenstaande is de koper, ingeval van overschrijding van de termijn waarbinnen de bouw moet zijn voltooid, gehouden op een daartoe strekkend verzoek van de gemeente, welk verzoek moet worden gedaan binnen drie jaar na het verlijden van de akte van eigendomsoverdracht, mede te werken aan de totstandkoming van een koopovereenkomst met de gemeente met betrekking tot het verkochte en op basis daarvan het verkochte in eigendom over te dragen aan de gemeente. De daaraan verbonden kosten en belastingen komen alsdan voor rekening van de overdragende partij.

Indien door of vanwege de koper geen handelingen zijn verricht ten aanzien van het verkochte, dan zal de koopsom gelijk zijn aan de door de koper oorspronkelijk aan de gemeente betaalde koopsom. Indien door of vanwege de koper wel handelingen zijn verricht met betrekking tot het verkochte, dan zal de door de gemeente te betalen koopsom tussen partijen in onderling overleg worden vastgesteld. Bij gebreke van overeenstemming dienaangaande binnen drie maanden nadat de gemeente aan koper kenbaar heeft gemaakt, dat zij de totstandkoming van bedoelde overeenkomst wenst, zal de koopsom worden vastgesteld door (een) door de kantonrechter op verzoek van de meest gerede partij te benoemen deskundige(n);

Bevoegd is de kantonrechter te 's-Hertogenbosch; de kantonrechter bepaalt tevens het aantal door hem te benoemen deskundigen. Bij de vaststelling van de koopsom door de deskundige(n) zullen deze buiten beschouwing dienen te laten de eventuele waardeinstijging welke het verkochte zou hebben ondergaan, indien door of vanwege koper geen handelingen terzake van het verkochte zouden zijn verricht, zodat derhalve alleen de door of vanwege de koper aan het verkochte verrichte handelingen van positieve of negatieve invloed zijn op de hoogte van de door de gemeente te betalen koopsom.

Op de koopovereenkomst zullen verder naar redelijkheid en billijkheid zoveel mogelijk van toepassing zijn de voorwaarden, waaronder de gemeente oorspronkelijk aan de koper heeft verkocht. De kosten van de deskundigen komen ten laste van ieder van partijen voor de helft, tenzij de hiervoor bedoelde kantonrechter anders bepaalt. De koper verleent aan de gemeente volmacht om mede namens de koper bedoelde koopovereenkomst en eigendomsoverdracht tot stand te brengen.

Artikel 18: Kettingbeding.

Als kettingbeding zal in de akte van eigendomsoverdracht door de gemeente van de koper het volgende worden bedongen:

1. Het is koper of diens rechtsopvolger, behoudens toestemming van burgemeester en wethouders, niet toegestaan tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte over

Algemene verkoopvoorwaarden

te gaan binnen een periode van vijf jaar na de datum waarop de akte van overdracht is ondertekend.

Onder vervreemding wordt tevens begrepen de vestiging van beperkte genotsrechten en het verlenen van persoonlijke gebruiksrechten.

2. Bij elke vervreemding als hiervoor bedoeld zal de vervreemder aan zijn rechtsopvolgers bij wijze van kettingbeding alle verplichtingen dienen op te leggen voortvloeiende uit de koopovereenkomst en uit deze algemene voorwaarden voorzover deze, ten tijde van de vervreemding, nog niet zijn uitgewerkt, daaronder met name de verplichtingen als in dit artikel vermeld.
3. Bij niet-nakoming van de hiervoor in lid 1 en 2 omschreven verplichtingen verbeurt de niet nakomende partij ten behoeve van de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete ter hoogte van de koopsom van het verkochte, tenzij in de koopovereenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald.

Artikel 19: Burenrecht.

Indien in de koop- of reserveringsovereenkomst wordt bepaald, dat bij de akte van eigendomsoverdracht een erfdienstbaarheid zal worden gevestigd ter handhaving van de tussen de bouwpercelen casu quo na de voltooiing van de opstallen bestaande situatie zal deze als volgt worden omschreven:

Ten behoeve en ten laste van het bij deze verkochte en ten laste en ten behoeve van de aan de gemeente nog in eigendom toebehorende percelen bouwterrein, welke deel uitmaken van het bouwblok waarvan het bij deze verkochte deel uitmaakt, over en weer als heersende en dienende erven, worden bij deze gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die percelen zich thans alsook na voltooiing van de (voorgenomen) bebouwing ten opzichte van elkaar (zullen) bevinden gehandhaafd blijft, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, alsmede kabels ten behoeve van telefoon- en/of signaalaansluitingen, afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën - door rioleringswerken of anderszins - eventuele inbalking, inankering, overbouw, toevoer van licht en lucht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.

Deze erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Sint-Michielsgestel in zijn openbare vergadering van 28 januari 1999.

De raad voornoemd.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Sint-Michielsgestel, gehouden op 28 januari 1999.

de secretaris

L.G.J.M. Bouwens

de voorzitter

drs. G.J.J. Schinck

Algemene verkoopvoorwaarden

Raadsvergadering van 28 januari 1999.

Punt 7 Bijlage 005

Voorstel tot vaststelling van algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Sint-Michielsgestel.

Inleiding

De algemene verkoopvoorwaarden van de oude gemeente Sint-Michielsgestel zijn in het kader van de gemeentelijke herindeling in uw vergadering van 2 januari 1996 van toepassing verklaard. De aanleiding tot de nu voortliggende herziening is een aantal veranderde omstandigheden en de door VB Accountants uitgebrachte managementletter. VB Accountants constateerde dat op twee punten de verkoopvoorwaarden aanpassing behoeften. Het betreft het te hanteren rentepercentage en de procedure met betrekking tot de optieverlening. Met betrekking tot de omvang van de te betalen waarborgsom is aanpassing eveneens gewenst. Daarnaast is in de verkoopvoorwaarden met betrekking tot het streven naar duurzaam bouwen nog sprake van een taak van het Stadsgebied 's-Hertogenbosch.

Promessedisconto Nederlandse Bank

VB Accountants heeft in haar management letter opgemerkt dat in de verkoopvoorwaarden nog melding wordt gemaakt van het promessedisconto van de Nederlandse Bank. Dit promessedisconto wordt de koper in rekening gebracht over het nog verschuldigde aankoopbedrag in geval van uitstel van de notariële overdracht. Dit promessedisconto bestaat niet meer. Voorgesteld wordt dit te vervangen door het begrip "wettelijke rente".

Procedure optieverlening

In de huidige verkoopvoorwaarden is het uitgangspunt dat gegadigden in alle gevallen eerst een optie op een te verwerven onroerende zaak nemen. In de praktijk blijkt dat, mede door de huidige marktsituatie, deze optieverlening niet meer noodzakelijk is. Gegadigden hebben ruime bedenktijd en de vraag naar koopwoningen en bouwgrond overtreft het aanbod in ruime mate. Hierdoor is het risico dat de gemeente kosten maakt voor woningen of bouw kavels die uiteindelijk niet snel verkocht kunnen worden, nihil. Het verlenen van een optie is dus niet meer noodzakelijk en vormt een extra belasting voor de administratieve organisatie van de verkoop van onroerende zaken. Voorgesteld wordt om de optieverlening te schrappen uit de algemene verkoopvoorwaarden.

Hoogte waarborgsom

Naast de optievergoeding voorzien de verkoopvoorwaarden in een waarborgsom ter grootte van 2% van de koopsom, exclusief omzetbelasting. Daarmee wordt een "voorschot" geheven op de koopsom, dat bij de betaling van de koopsom ten tijde van de akteverlijding weer wordt verrekend. Tot het instellen van een waarborgsom is overgegaan om te voorkomen, dat kandidaat-kopers bouwgrond 'vasthouden' en uiteindelijk - alhoewel de besluitvorming over de verkoop was afgerond - toch nog afzien van koop. De vroegere gemeenten werden daar in het verleden meerdere malen mee geconfronteerd. Gevolg was dat verkoopprocedures onnodig lang duurden en serieuze kopers een andere kavel dan hun voorkeur kochten en achteraf moesten vaststellen, dat de kavel van hun keuze in een latere fase van het verkoopproces door een minder serieuze koper aan de gemeente werd teruggeleverd. Door het verlangen van een waarborgsom wordt zekerheid ingebouwd, dat kandidaat-kopers welbewust hun keuze maken. Dit systeem heeft zich in de loop van de voorbije jaren bewezen, met name in die gevallen, dat de gemeente zelf de verkoop van bouw kavels in handen had. Bij verkoop van grond door middel van het zogenaamde ABC-contract (gemeente verkoopt aan aannemer die vervolgens tegelijkertijd met een aannemingscontract doorverkoopt aan de koper) is tot nog toe geen waarborgsom geheven en de ervaringen leren, dat daarvoor ook geen aanleiding bestaat. Voorzover via deze ABC-contracten grond wordt verkocht onder de voor deze gemeente geldende algemene verkoopvoorwaarden wordt deze bepaling tegenover de aannemer/exploitant uitgezonderd. Gesteld kan worden dat het percentage van de waarborgsom niet meer voldoet aan de hedendaagse maatstaven. Aangezien de op te eisen boete in geval van verzuim of

Algemene verkoopvoorwaarden

ingebrekestelling 10 % van de koopsom exclusief omzetbelasting bedraagt, wordt voorgesteld de hoogte van de waarborgsom eveneens op dit percentage te stellen.

Duurzaam bouwen

In de verkoopvoorwaarden is opgenomen dat de koper van een bouwkaafel de "Dubowaaier" heeft ontvangen waarin de verplichtingen met betrekking tot duurzaam bouwen zijn opgenomen. De koper is verplicht de "checklist Duurzaam Bouwen" in te vullen en aan het Stadsgewest 's-Hertogenbosch te verstrekken. Gezien de opheffing van het Stadsgewest dient de koper de checklist aan de gemeente te retourneren. Deze wijziging, in de praktijk reeds ingevoerd, zal tevens in de verkoopvoorwaarden vermeld moeten worden.

Kostendekking

N.v.t.

Toets aanbestedingsnota

N.v.t.

Advies commissie

Onderhavig voorstel is op 14 januari l.l. ter advisering voorgelegd aan de adviescommissie voor Grondgebiedzaken. De commissie achtte het voorstel voldoende besproken, heeft unaniem met ons voorstel ingestemd en heeft ons geadviseerd het ontwerp-besluit aan u ter vaststelling aan te bieden.

Voorstel

Voorgesteld wordt de "Algemene verkoopvoorwaarden: Procedure en algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Sint-Michielsgestel", zoals deze bij raadsbesluit van 2 januari 1996 van toepassing zijn verklaard voor onze gemeente, in te trekken en over te gaan tot vaststelling van nieuwe algemene verkoopvoorwaarden. Bijgevoegd ontwerp-raadsbesluit bieden wij u daartoe ter vaststelling aan.

Sint-Michielsgestel, 19 januari 1999.

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

Bijlagen:

1. concept-raadsbesluit.

Ter inzage:

1. huidige algemene verkoopvoorwaarden.

Alleen ter inzage voor raadsleden:

N.v.t.

Ambtelijke coördinatie:

Sector:	Grondgebiedzaken
Afdeling:	Bouwen en Wonen
Behandeld door:	M. Blekkenhorst

Algemene verkoopvoorwaarden

De Raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 januari 1999;

gehoord het advies van de adviescommissie voor Grondgebiedzaken d.d. 14 januari 1999;

gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

besluit:

1. tot intrekking van de "Algemene verkoopvoorwaarden: Procedure en algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Sint-Michielsgestel", zoals deze bij zijn besluit van 2 januari 1996 voor de gemeente Sint-Michielsgestel van toepassing zijn verklaard;
2. tot vaststelling van de volgende 'algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Sint-Michielsgestel'.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Sint-Michielsgestel in zijn openbare vergadering van 28 januari 1999.

De raad voornoemd.

Algemene verkoopvoorwaarden

Aanvullende beleidsnotitie geldend als aanvullend verbindend voorschrift van de Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Sint-Michielsgestel.

Uitwerking en toepassing artikel 18: Kettingbeding

Antispeculatie beding: van toepassing te verklaren bij verkoop van kavels/woningen waarbij een grondprijs lager dan € 325,00 per m2 wordt betaald.

Bij de verkoop van bouw kavels worden vervreemdingsbeperkende of antispeculatie bedingen opgelegd om beleidsdoelstellingen te halen. Deze doelstellingen kunnen per project variëren. In zo'n beding is de verplichting tot zelfbewoning opgenomen en een verbod tot doorverkoop gedurende een periode van 5 jaar. Bij verkoop van kavels/woningen waarbij een grondprijs lager dan € 325,00 wordt betaald is het antispeculatiebeding van toepassing.

Voor de koper is het mogelijk een ontheffing te krijgen van de zelfbewoningsverplichting.

Ontheffing van de zelfbewoningverplichting wordt in ieder geval verleend in de volgende gevallen:

- bij overlijden van een van de partners;
- in geval van echtscheiding;
- wegens het aanvaarden van werk op grotere afstand dan (bijvoorbeeld) 50 km over de weg gemeten.

In andere gevallen is het verlenen van ontheffing van de zelfbewoningsverplichting ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders.

Aan de ontheffing wordt altijd een financiële voorwaarde verbonden welke inhoudt dat een anti-speculatievergoeding verschuldigd is ter grootte van

- € 100,00 per m2 bij verkoop binnen één jaar na aankoop van de grond
- € 80,00 per m2 bij verkoop binnen twee jaar na aankoop van de grond
- € 60,00 per m2 bij verkoop binnen drie jaar na aankoop van de grond
- € 40,00 per m2 bij verkoop binnen vier jaar na aankoop van de grond
- € 20,00 per m2 bij verkoop binnen vijf jaar na aankoop van de grond.

Bij verkoop na het vijfde jaar is geen anti-speculatievergoeding meer verschuldigd.

In leveringsaktes waar artikel 18 van de "Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Sint-Michielsgestel verkoopvoorwaarden" van toepassing is verklaard zal bij verzoeken tot ontheffing van de zelfbewoningsplicht met boeteoplegging die binnengekomen zijn na 1-1-2004 en waarbij de woning ook na 1-1-2004 aangekocht is deze beleidsuitwerking worden toegepast.



Gemeente Sint-Michielsgestel
Postbus 10.000
5270 GA Sint-Michielsgestel

gemeente@sint-michielsgestel.nl
www.sint-michielsgestel.nl



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte