

Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door
de gemeente Eemsdelta



Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Eemsdelta

Inleiding

In dit boekje vindt u de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Eemsdelta. De algemene verkoopvoorwaarden zijn vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 23 maart 2021. Als u een koopovereenkomst voor grond of een gebouw met de gemeente sluit, dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene verkoopvoorwaarden voor u van toepassing. In de koopovereenkomst waaraan deze algemene voorwaarden zijn verbonden staat vermeld welke voorwaarden voor u van toepassing zijn.

Naast de algemene voorwaarden kunnen er in de koopovereenkomst ook bijzondere bedingen worden opgenomen, bijvoorbeeld bij een optieregeling of als er rechten van derden op een onroerende zaak gelden. Deze worden dan apart in de koopovereenkomst opgenomen.

Voor alle duidelijkheid wijzen wij u erop dat de ondertekening van de koopovereenkomst door u niet betekent dat de koopovereenkomst tot stand gekomen is. Daarvoor is het noodzakelijk dat het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad een verkoopbesluit neemt.

Heeft u over de algemene voorwaarden nog vragen, dan kunt u daarover contact opnemen met een van de medewerkers van het team Ruimtelijke Ordening, Vergunningen en Vastgoedontwikkeling.

Leeswijzer:

In hoofdstuk 1 en 2 vindt u bepalingen, die op elke koopovereenkomst van toepassing zijn. Hoofdstuk 3 bevat bepalingen die uitdrukkelijk van toepassing moeten worden verklaard.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Geldigheid

- a. Deze algemene voorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente Eemsdelta en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee een onverbrekkelijk geheel.
- b. Alleen die hoofdstukken en/of artikelen die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard gelden tussen partijen.
- c. Indien en voor zover noodzakelijk kan het college van deze verkoopvoorwaarden afwijken en/of kunnen nadere bepalingen in de overeenkomst worden opgenomen.
- d. De "Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Eemsdelta" vervangen de algemene uitgiftevoorwaarden van onroerende zaken van de gemeente Appingedam, opgemaakt bij akte op 24 maart 2003, de op 2 juli 2013 bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Delfzijl vastgestelde algemene verkoopvoorwaarden en de op 26 juli 2011 bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Loppersum Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Loppersum 2012,
- e. De "Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Eemsdelta" zijn vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van 23 maart 2021 en kunnen worden aangehaald als "Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Eemsdelta".

Artikel 1.2 Definities

In deze algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

Aflevering

Feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak.

Algemene verkoopvoorwaarden:

Onderhavige algemene verkoopvoorwaarden, betrekking hebbende op de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Eemsdelta.

College

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta.

Gemeente

De gemeente Eemsdelta.

Grond

De te leveren grond die het object vormt van de koopovereenkomst.

Ingebrekestelling

Een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.

Ingebruikneming

Het moment waarop de wederpartij met toestemming van de gemeente voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier niet onder en kan gebeuren zonder dat sprake is van ingebruikneming.

Juridische levering

Het vervullen van de voor eigendomsoverdracht vereiste formaliteiten zijnde ondertekening van de notariële akte en inschrijving daarvan in de openbare registers.

Koopovereenkomst

De overeenkomst tot verkoop waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn.

Koper

De natuurlijke of rechtspersoon met wie de gemeente een koopovereenkomst heeft gesloten.

Notariële akte

De voor overdracht van een onroerende zaak vereiste akte van levering, op te maken en te passeren door een notaris.

Onroerende zaak

De grond en/of de opstallen die het object vormen van de koopovereenkomst waarbij deze algemene voorwaarden van toepassing zijn verklaard.

Opstallen

De op, in of boven de grond aanwezige gebouwen, werken of beplantingen.

Overdracht

Juridische eigendomsovergang van een onroerende zaak door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.

Partij(en)

De gemeente of de koper(s) of beiden tezamen.

Raad

De gemeenteraad van de gemeente Eemsdelta.

Waarborgsom

De som die de koper aan de gemeente betaalt met als doel de nakoming door de koper van zijn verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst te waarborgen.

Wederpartij

De natuurlijke of rechtspersoon die met de gemeente een koopovereenkomst heeft gesloten.

Artikel 1.3 Tekening

Van elke overeenkomst tot verkoop tussen de gemeente en haar wederpartij(en) waarop deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn, maakt een tekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven. In de koopovereenkomst wordt deze tekening benoemd.

Hoofdstuk 2 Bepalingen welke niet uitdrukkelijk van toepassing hoeven te worden verklaard

Artikel 2.1 Toepassing van de artikelen van dit hoofdstuk

De artikelen 2.1 tot en met 2.12 gelden bij alle overeenkomsten tot verkoop van gemeentelijke onroerende zaken, tenzij in de koopovereenkomst uitdrukkelijk niet van toepassing verklaard.

Artikel 2.2 Staat van aflevering

- a. De onroerende zaak wordt geleverd in de staat, waarin zij zich bevindt op de datum van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij overgedragen in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
- b. De gemeente verplicht zich voor de onroerende zaak zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van de aflevering.
- c. De onroerende zaak wordt vrij van pandrechten, hypotheken, hypothecaire inschrijvingen en beslagen overgedragen.
- d. Alle eventueel aan het goed verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten, tenzij anders wordt overeengekomen.
- e. De gemeente staat ervoor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 2.3 Overdracht en aanvaarding

- a. De notariële akte wordt ondertekend binnen twee maanden na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop. Indien de ondertekening later plaatsvindt is artikel 2.11 van toepassing.
- b. De notariële akte zal worden verleden voor de in de gemeente gevestigde notaris, tenzij de koper uitdrukkelijk anders verzoekt in geval er geen sprake is van een bouwcomplex.
- c. Tenzij in de koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen, kan de wederpartij de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom, alsmede eventuele rente en omzetbelasting, overdrachtsbelasting volledig zijn betaald en de notariële akte is ondertekend en ingeschreven in de openbare registers.
- d. Het verkochte komt voor risico van de koper, zodra de akte van levering is ondertekend, tenzij ingebruikneming eerder plaats heeft gevonden, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat.

Artikel 2.4 Lasten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting en de notariskosten zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van de dag van aanvaarding voor rekening van de koper.

Artikel 2.5 Perceelomschrijving, meting, terreingrenzen

Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de wederpartij op diens verzoek worden aangewezen. De definitieve grenzen zullen worden ingemeten en aangewezen door het kadaster.

Artikel 2.6 Over- en ondermaat

Verskil tussen de werkelijke grootte en de grootte van de onroerende zaak, zoals die blijkt na kadastrale meting en zoals die door de gemeente op tekening is aangegeven, wordt niet verrekend.

Artikel 2.7 Faillissement en beslag

- a. Indien de koper voor de datum van de ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft verkregen, alsmede wanneer er voor de datum van de ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn (on)roerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde delen van de koopsom zullen worden gerestitueerd, voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze koopovereenkomst te boven gaan.

Artikel 2.8 Hoofdelijkheid

Als in de koopovereenkomst over één en dezelfde onroerende zaak meer dan één natuurlijke of rechtspersoon als koper staat genoemd, zijn deze natuurlijke personen of rechtspersonen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 2.9 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.

Artikel 2.10 Betaling koopsom

- a. Binnen twee maanden na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient volgens factuur de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.
- b. Indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 van het Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek verschuldigd zijn.
- c. Indien de koopsom niet binnen de in lid a genoemde termijn is betaald, is de gemeente gerechtigd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat er een ingebrekestelling vereist is.

Artikel 2.11 Boetebepaling

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom. Voor zover de gemeente meer schade lijdt, heeft de gemeente naast deze boete recht op aanvullende schadevergoeding.
- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden de gemeente en koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

Hoofdstuk 3 Bepalingen die uitdrukkelijk van kracht moeten worden verklaard

Artikel 3.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

Elk van de artikelen in dit hoofdstuk is slechts geldig, indien en voor zover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Artikel 3.2 Bebouwingsplicht

- a. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de omgevingsvergunning aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
- b. Binnen twaalf maanden na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop moet met de bebouwing van de grond zijn begonnen en dient, eenmaal aangevangen zijnde, onafgebroken te worden voortgezet.
- c. Binnen achttien maanden na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn en volledig beantwoorden aan het in de betreffende omgevingsvergunning omschreven bouwplan; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.
- d. Zolang niet is voldaan aan het in lid b en c. van dit artikel gemelde verplichtingen mag de koper de grond niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor de vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- e. Het bepaalde in lid d. van dit artikel is niet van toepassing in geval van verkoop op grond van artikel 268 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en verkoop op grond van artikel 174 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.
- f. De in lid d. van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en een derde gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij de koper zich tegenover die derde verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstallen te bouwen.
- g. Het in lid f. van dit artikel gestelde, geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.

Artikel 3.3 Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht

- a. Indien na verloop van de in artikel 3.2 lid c genoemde termijn van achttien maanden de bebouwing is aangevangen en nog geen vijftig procent van de bebouwing gereed is, is de koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd ter grootte van tien procent van de koopsom.

- b. Indien na verloop van de in artikel 3.2 lid c genoemde termijn van achttien maanden de bebouwing is aangevangen en meer dan vijftig procent van de bebouwing gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is de koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid a van dit artikel, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.
- c. De gemeente is bij niet-nakoming van onder artikel 3.2 lid b vermelde verplichting gerechtigd, door een schriftelijke kennisgeving van burgemeester en wethouders aan de wederpartij of zijn rechtverkrijgende(n) ter zake te vorderen dat deze de grond levert aan de gemeente, in welk geval de wederpartij of zijn rechtverkrijgende(n) ter zake de verplichting heeft het gekochte zoveel als mogelijk in de staat waarin het door de gemeente werd geleverd, aan de gemeente over te dragen en te leveren op een door burgemeester en wethouders te bepalen tijdstip en via een door haar aan te wijzen notaris. De kosten van of in verband met deze levering -in de ruimste zin -komen geheel voor rekening van de wederpartij of zijn rechtverkrijgende(n) ter zake.
- d. In het onder c van dit artikel vermeld geval van levering van grond, behoeft de gemeente haar wederpartij niet schadeloos te stellen voor in of op de grond verrichte werken en zal de gemeente 50% van de koopsom aan wederpartij restitueren.

Artikel 3.4 Doorverkoop

- a. Indien het verkochte is bestemd voor de bouw van een woning dan verplicht koper zich om die woning uitsluitend te zullen gebruiken voor zelfbewoning (met eventuele gezinsleden) en het verkochte inclusief opstal(len) niet aan derden te zullen doorverkopen.
- b. Het in lid a van dit artikel bedoelde is niet van toepassing in geval van verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 174 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers en wanneer schriftelijke ontheffing door het college is verleend.
- c. Het in lid a van dit artikel bedoelde vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende twee achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP) is ingeschreven.
- d. Bij overtreding van het in lid a van dit artikel bedoelde zal hij aan gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete zijn verschuldigd, gelijk aan 50% van de koopprijs van het verkochte inclusief omzetbelasting indien de verkoop plaatsvindt in het eerste bewoningsjaar en 25% van de koopprijs van het verkochte inclusief omzetbelasting indien de verkoop plaatsvindt in het tweede bewoningsjaar.

Artikel 3.5 Tijdelijk woonverblijf

Het plaatsen van (sta-)caravans, woonketen of andere middelen bedoeld als tijdelijk woonverblijf voor de koper tijdens de bouw van de woning is niet toegestaan.

Artikel 3.6 Erfafscheidingen

- a. De verkochte grond moet door en voor rekening van de wederpartij of zijn rechtverkrijgende(n) ter zake op deugdelijke wijze worden afgescheiden van de aangrenzende openbare straat en eventueel aangrenzend gemeenteterrein. De aangebrachte afscheidingen zullen door en voor rekening van de wederpartij of zijn rechtverkrijgende(n) ter zake eveneens behoorlijk moeten worden onderhouden en zo nodig vernieuwd.
- b. Ingeval van niet nakomen van één of meer van de verplichtingen onder lid a van dit artikel omschreven, verbeurt de wederpartij of zijn rechtverkrijgende(n) ter zake ten behoeve van de gemeente, onverminderd alle andere rechten van deze gemeente, een boete ten bedrage van honderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat de koper in gebreke is. Deze boete zal opeisbaar zijn bij niet-nakoming van één of meer van bovengenoemde verplichtingen, zodra de gemeente of haar rechtverkrijgende(n) ter zake het in gebreke zijn kan aantonen.

Artikel 3.7 Aanleg van een parkeerplaats

De gemeente kan de koper verplichten om binnen de onroerende zaak gelijktijdig met het gereedkomen van de te realiseren bebouwing, voor rekening van de koper, één of meerdere van de openbare weg af voor auto's toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden. Indien van toepassing zal de gemeente het aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein nader bepalen in de koopovereenkomst. Bij niet-nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in stand houden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper aan de gemeente een boete verschuldigd van honderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat de koper in gebreke is.

Artikel 3.8 Beplanting nabij de perceelgrens

Partijen houden zich het recht voor om bomen te planten, te hebben en te onderhouden op een afstand van minder dan twee meter uit de eigendomsgrenzen, voor zover althans deze grenzen de scheiding vormen tussen het verkochte en voor openbare groenvoorzieningen en/of wegbermen bestemde grond.

Artikel 3.9 Watergangen

Het is de wederpartij niet toegestaan om het profiel van de aanwezige watergang te wijzigen. Indien de wederpartij het profiel toch wijzigt komt eventuele directe en indirecte schade veroorzaakt door deze wijziging voor rekening van de wederpartij.

Artikel 3.10 Eigendom beschoeiing

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de eigendom van de in het verkochte aanwezige beschoeiing, indien aanwezig, en daarmee de verantwoordelijkheid van het toekomstig onderhoud van deze beschoeiing.

Artikel 3.11 A.B.C.-bepaling

De gemeente staat toe dat de wederpartij haar rechten op overdracht van de grond overdraagt aan de kopers van de woningen op de door hem te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder voorwaarde dat:

- a. in de tussen de wederpartij en haar kopers te sluiten overeenkomsten de artikelen 3.7 en 3.8 van deze algemene verkoopvoorwaarden (in samenhang met hetgeen omtrent deze artikelen in de koopovereenkomst is bepaald) integraal worden overgenomen;
- b. de wederpartij zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe hij zich tegenover de hiervoor bedoelde derden heeft verplicht;
- c. de wederpartij verantwoordelijk is voor de opgave van de grootte van de door deze aan ieder van de betreffende kopers te verkopen kavel en de uitzetting en aanwijzing daarvan in het terrein en voorts voor de vestiging van de eventueel benodigde erfdienstbaarheden tussen de kavels onderling.

Artikel 3.12 Betaling waarborgsom

- a. De wederpartij zal binnen twee weken na de verzenddatum van de daartoe bestemde factuur een aanbetaling in de vorm van een waarborgsom van tien procent van de koopsom voldoen.
- b. Het in lid a. van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom.
- c. Indien de raad of het college van burgemeester en wethouders niet tot verkoop besluit, zal het in lid a. van dit artikel bedoelde bedrag vermeerderd met een vergoeding voor gederfde rente, berekend naar het rentepercentage voor kortlopende leningen van de Bank van Nederlandse Gemeenten, worden terugbetaald.
- d. Indien de koper niet voldoet aan het in lid c van artikel 2.3 genoemde, vervalt de in lid a van dit artikel bedoelde bedrag aan gemeente.
- e. De waarborgsom laat onverlet het recht van de gemeente om nakoming of vergoeding van meer geleden schade, kosten en interesten van de koper te vorderen.

Artikel 3.13 Eerdere ingebruikneming

Het is de wederpartij toegestaan om de onroerende zaak voordat de notariële akte is ondertekend in gebruik te nemen, indien de koopsom en verschuldigde omzetbelasting betaald zijn op het moment van ingebruikneming. Indien de wilsovereenstemming omtrent de koopovereenkomst nog niet tot stand is gekomen door een gemeentelijk besluit tot verkoop, is het risico dat de wilsovereenstemming niet tot stand komt voor de koper. Indien de wilsovereenstemming niet tot stand komt, zal de koper de onroerende zaak weer, voor zoveel mogelijk, in de oorspronkelijke toestand aan de gemeente terugleveren. Eventuele gevolgen voor verschuldigdheid van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de koper.

Artikel 3.14 Erfdienstbaarheden over en weer

- a. Ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst genoemde uit te geven perceel/percelen en ten behoeve van en ten laste van het in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen perceel/percelen, worden erfdienstbaarheden gevestigd en aangenomen, waardoor de toestand waarin de percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.

- b. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 3.15 Overdracht van rechten

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 3.16 Bouwverbod

De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente de verkochte grond niet te bebouwen. Bij overtreding van het verbod is de wederpartij aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van honderd euro (€100,00) voor iedere dag dat het verbod wordt overtreden. In bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders op schriftelijk verzoek ontheffing verlenen. Het verlenen van een omgevingsvergunning houdt niet in, dat ontheffing van dit verbod zou zijn verleend; deze ontheffing dient afzonderlijk te zijn afgegeven.

Artikel 3.17 Voorwaarde van financiering

- a. Deze overeenkomst is ontbonden, indien de wederpartij voor de in koopovereenkomst genoemde datum geen hypothecaire lening, onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak, en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarden dient de wederpartij binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders in te roepen en aan de gemeente bekend te maken. Van het niet kunnen verkrijgen van deze financiering dient hierbij een schriftelijk bewijs te worden toegevoegd. Indien niet wordt voldaan aan vorenstaande, verbeurt de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de totale koopsom met een minimum van € 5.000,00.

Artikel 3.18 Milieukundig onderzoek

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven grond, is een in de koopovereenkomst nader aangegeven indicatief casu quo verkennend onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. De koper heeft recht op inzage in het rapport.
- b. De gemeente verklaart dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden. Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de koper ter zake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen.

Artikel 3.19 Ontbinding in geval van verontreiniging

- a. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard dat van de wederpartij in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de wederpartij eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
- b. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de gemeente zich (ook ingeval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op haar kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan.
- c. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de koper op schadevergoeding indien en voor zover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.
- d. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.
- e. Onder de in lid a. van dit artikel bedoelde stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van omstandigheden die de draagkracht van de grond beïnvloeden, noch stobben van bomen, struiken en dergelijke.
- f. Van dit artikel kan in de koopovereenkomst worden afgeweken.

Artikel 3.20 Kwalitatieve verplichting ter zake van kabels en leidingen

- a. De koper moet dulden, dat de gemeente en/of door de gemeente aan te wijzen nutsbedrijven het recht heeft/hebben om in, op of boven het verkochte kabels en leidingen te houden, te controleren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. Bij deze verplichting wordt bepaald, dat in, op of boven het onder lid a bedoelde gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag worden aangebracht, ontgrondingen of graafwerkzaamheden worden verricht, of bomen dan wel diep wortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handelen worden verleend.
- c. Voor deze verplichting van de koper is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd. Wel wordt eventuele schade als gevolg van werkzaamheden met betrekking tot het leggen, het controleren, het onderhouden en het vernieuwen van de kabels en leidingen door de gemeente of de betreffende nutsbedrijven vergoed. De kosten van deze verplichting komen ten laste van de koper.
- d. De kosten voor verplaatsing c.q. verlegging van de betreffende voorzieningen, welke op verzoek van koper plaatsvindt, komen voor rekening van koper.
- e. Deze verplichting zal als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 3.21 Kettingbeding

- a. De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftwintigduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid voor de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als in lid a. van dit artikel bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a. bedoelde artikelen, als de in lid a. en het onderhavige lid b. opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers casu quo zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 3.22 Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 252, lid 2 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 3.23 Ontbindingsmogelijkheid

- a. De koper heeft het recht om de koopovereenkomst te ontbinden indien uiterlijk op een in de koopovereenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen omgevingsvergunning kan worden verleend.
- b. Deze koopovereenkomst is ontbonden, indien de koper voor de in de koopovereenkomst genoemde datum geen financiering naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan koper verkochte onroerende zaak, en de daarop te stichten bebouwing.
- c. Bij vervulling van in dit artikel genoemde ontbindende voorwaarde dient de wederpartij binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan het college in te roepen en aan de gemeente bekend te maken. Van het niet kunnen verkrijgen van deze financiering dient hierbij een schriftelijk bewijs te worden toegevoegd. Indien niet wordt voldaan aan vorenstaande, verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de totale koopsom met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00).