

Algemene Verkoopvoorwaarden
Onroerende Zaken
Gemeente Capelle aan den IJssel 2013

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN.....	3
Artikel 1 Geldigheid.....	3
Artikel 2 Strijdigheid.....	3
Artikel 3 Definities.....	3
Artikel 4 Hoofdelijkheid.....	4
HOOFDSTUK 2 VOORWAARDEN VOOR VERKOOP EN LEVERING.....	4
Artikel 5 Verkoop.....	4
Artikel 6 Overdracht.....	4
Artikel 7 Ingebruikneming.....	4
Artikel 8 Risico-overgang.....	4
Artikel 9 Betaling koopsom en waarborgsom.....	4
Artikel 10 Kosten en belastingen.....	5
Artikel 11 Levering.....	5
Artikel 12 Overdracht.....	5
Artikel 13 Kabels en leidingen; erfdienstbaarheid.....	6
Artikel 14 Over- en ondermaat.....	6
Artikel 15 Milieu- en bodemonderzoek.....	6
Artikel 16 Gedoogplicht.....	7
Artikel 17 waterstaatswerk.....	7
Artikel 18 Ontbinding van de koopovereenkomst door de koper.....	7
Artikel 19 Ontbinding van de koopovereenkomst door de gemeente.....	7
Artikel 20 Gevolgen van de ontbinding.....	8
Artikel 21 Wijze van ontbinding.....	8
Artikel 22 Boetebepaling/ toerekenbare tekortkoming.....	8
HOOFDSTUK 3 VOORWAARDEN VOOR VERKOOP BOUWTERREINEN WONINGBOUW EN BOUWTERREINEN BEDRIJVEN.....	9
Artikel 23 Toepasselijkheid van de bepalingen in dit hoofdstuk.....	9
Artikel 24 Bouwrijpe staat.....	9
Artikel 25 Begrenzing onroerende zaak.....	9
Artikel 26 Werkzaamheden door koper.....	9
Artikel 27 Bouwplicht.....	9
Artikel 28 Kettingbeding.....	10
Artikel 29 Teruglevering.....	11
Artikel 30 Hergebruik vrijkomende grond.....	11
Artikel 31 Milieugevaarlijke stoffen.....	11
Artikel 32 Parkeerplaatsen.....	11
Artikel 33 Verbod tijdelijk woonverblijf.....	11
Artikel 34 Bijzondere omstandigheden / anti-speculatiebeding.....	11
HOOFDSTUK 4 HERONTWIKKELING.....	11
Artikel 35 Toepasselijkheid algemene voorwaarden.....	11
Artikel 36 Staat van de onroerende zaak.....	12
Artikel 37 Risico onmogelijkheid herontwikkeling.....	12
Artikel 38 Onderzoeken, vergunningen en overige besluiten.....	12

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Geldigheid

De bepalingen van deze Algemene Verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op iedere koopovereenkomst tussen de gemeente Capelle aan den IJssel en de koper(s) van een onroerende zaak, tenzij bij overeenkomst anders is overeengekomen of bepaald en met inachtneming van het hierna in artikel 23 en artikel 35 bepaalde.

Artikel 2 Strijdigheid

In geval van strijdigheid tussen de koopovereenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.

Artikel 3 Definities

- | | | |
|----|---------------------|---|
| a. | gemeente: | gemeente Capelle aan den IJssel; |
| b. | college: | college van burgemeester en wethouders van de gemeente; |
| c. | gegadigde: | natuurlijke persoon of rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid die één of meer onroerende zaken van de gemeente in eigendom wil verwerven; |
| d. | koper: | <ul style="list-style-type: none">• natuurlijke persoon of rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid aan wie door de gemeente een onroerende zaak is verkocht;• de rechtverkrijgende onder algemene titel van koop;• de rechtsopvolger van de koper met betrekking tot de eigendom van de onroerende zaak; |
| e. | gebruiksvergoeding: | bedrag dat de koper (boven de koopprijs) aan de gemeente verschuldigd is als vergoeding voor het feit dat de gemeente de koper toestaat het verkochte in gebruik te nemen vóór de dag waarop de transportakte is ingeschreven in de openbare registers; |
| f. | koopovereenkomst: | overeenkomst tot koop en verkoop waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak in eigendom over te dragen en waarbij de koper zich verplicht de daarvoor bedongen koopsom te betalen; |
| g. | ingebruikneming: | moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van sonderingwerkzaamheden of een milieukundig bodemonderzoek valt hier niet onder en kan gebeuren zonder dat sprake is van ingebruikneming; |
| h. | levering: | feitelijke ter beschikkingstelling van de onroerende zaak; |
| i. | onroerende zaak: | grond en/of opstallen die het voorwerp van de koopovereenkomst vormen; |
| j. | overdracht: | juridische eigendomsovergang van de onroerende zaak door inschrijving van de transportakte in de openbare registers; |
| k. | transportakte: | akte die de overdracht van de onroerende zaak regelt. De transportakte wordt bij de notaris opgemaakt en ondertekend; |
| l. | bouwrijpe staat: | zodanige staat van de grond, die het voorwerp van de koopovereenkomst is, dat een op de grond te realiseren opstal aansluitbaar is op de openbare voorzieningen en vrij is van feitelijke belemmeringen die de bouw, de inrichting en/of ingebruikneming verhinderen, beperken en/of vertragen op een wijze die niet naar redelijkheid voor rekening van de koper dient te komen; |
| m. | herontwikkeling: | het restaureren, renoveren van onroerend goed, alsmede het slopen van bestaande bouw en verwezenlijken van nieuwbouw. |

Artikel 4 Hoofdelijkheid

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

Hoofdstuk 2 Voorwaarden voor verkoop en levering

Artikel 5 Verkoop

De gemeente is eerst aan een verkoop gebonden indien het college een dienovereenkomstig besluit heeft genomen en van het genomen besluit blijkt uit een schriftelijke koopovereenkomst, die is ondertekend door de koper en door degene die de gemeente rechtsgeldig vertegenwoordigt.

Artikel 6 Overdracht

1. De koper dient er zorg voor te dragen dat de transportakte zal worden verleden binnen drie maanden na de dag waarop beide partijen, rechtsgeldig vertegenwoordigd, de koopovereenkomst hebben ondertekend.
2. De transportakte zal worden opgemaakt door een door de koper aan te wijzen notaris. Indien de koper geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan.

Artikel 7 Ingebruikneming

1. Koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de transportakte is verleden, tenzij in de koopovereenkomst anders is overeengekomen.
2. Koper mag, indien dit in de door de partijen ondertekende koopovereenkomst is opgenomen, de onroerende zaak voor eigen rekening en risico in gebruik nemen vóór het verlijden van de transportakte, tegen een door de gemeente vast te stellen gebruiksvergoeding.
3. Indien de koper de onroerende zaak in gebruik neemt vóór de dag van het verlijden van de transportakte is hij vanaf de dag van ingebruikneming tot de dag van het verlijden van de transportakte een gebruiksvergoeding verschuldigd. Deze gebruiksvergoeding alsmede de hierover ingevolge de in dit artikel genoemde berekende belasting moet bij het verlijden van de transportakte worden voldaan.
4. De gebruiksvergoeding wordt berekend naar de wettelijke rente, vermeerderd met één procent (1%) over (het niet door de koper aanbetaalde gedeelte van) de koopsom, vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting, tenzij in de koopovereenkomst anders is overeengekomen.
5. Koper is verplicht om, indien de onroerende zaak in gebruik is genomen en de koopovereenkomst vóór het verlijden van de transportakte wordt ontbonden, de onroerende zaak na de ontbinding onverwijld in de macht van de gemeente te stellen in de staat waarin het zich bevond ten tijde van de ingebruikneming door koper.

Artikel 8 Risico-overgang

De onroerende zaak komt voor risico van de koper zodra de transportakte is ondertekend, tenzij de ingebruikneming eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de koper. Bij teruglevering zoals bedoeld in artikel 7 lid 6 gaat het risico over op de gemeente zodra de onroerende zaak in de macht van de gemeente wordt gesteld.

Artikel 9 Betaling koopsom en waarborgsom

1. Tenzij in de koopovereenkomst anders is overeengekomen zal koper, binnen zeven dagen na de dag van ondertekening door de koper van de koopovereenkomst - tot meerdere zekerheid voor nakoming van zijn verplichtingen uit de koop - aan de gemeente een waarborgsom doen toekomen gelijk aan tien procent (10%) van de koopsom, alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting. Over deze waarborgsom wordt aan koper geen rente vergoed.
2. De koper verbeurt de waarborgsom van rechtswege aan de gemeente wanneer de koper, wegens niet-nakoming van zijn verplichtingen, in gebreke wordt gesteld op de hierna in artikel 22 aangegeven wijze en nakoming gedurende het daar vermelde tijdvak uitblijft. Ingeval de gemeente uitvoering verlangt van de koop zal het vorenstaande (telkens) slechts gelden voor dat gedeelte van de waarborgsom dat de koper aan de hierna in artikel 23 bedoelde dagboete is verschuldigd.
3. Bij de levering komt de waarborgsom in mindering op de koopprijs.

4. De gemeente restitueert de waarborgsom aan de koper wanneer de gemeente wegens niet-nakoming van haar verplichtingen in gebreke wordt gesteld op de hierna in artikel 22 aangegeven wijze en nakoming gedurende het daar vermelde tijdvak uitblijft, alsmede indien de koop anders dan door toerekenbare tekortkoming van de koper is ontbonden.
5. De betaling van (het restant van) de koopsom, zal door koper met verrekening van de waarborgsom en de baten en lasten geschieden bij het verlijden van de transportakte, en wel via de notaris die met de levering is belast. De koper zal er voor zorgen dat het terzake door hem verschuldigde uiterlijk per de dag - en vóór het moment - van het ondertekenen van de transportakte door die notaris is ontvangen door creditering op de bank- en/of girorekening van de notaris.
6. Indien de volledige koopsom niet binnen de in het vorige lid gestelde termijn is voldaan, is de koper in verzuim en is over (het niet betaalde gedeelte van) de koopsom, zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente plus 1% verschuldigd. Artikel 6:92 BW is niet van toepassing.
7. In de transportakte zal worden vermeld dat de koopprijs door de notaris is ontvangen en zal de gemeente de koper daarvoor kwijting verlenen.
8. In de transportakte zullen partijen afstand doen van het recht de koop te ontbinden. Hetgeen hierna met betrekking tot ontbinding van de koop is vermeld geldt derhalve niet meer na de overdracht.

Artikel 10 Kosten en belastingen

1. Alle kosten van de overdracht - waaronder begrepen notariskosten, kadastrale rechten en eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting - zijn voor rekening van de koper.
2. Alle zakelijke lasten en belastingen die van de onroerende zaak worden geheven, zullen op en per de dag van ondertekenen van de transportakte via de notaris worden verrekend.
3. De baten en lasten van het verkochte zijn vanaf het ondertekenen van de transportakte voor rekening van koper.

Artikel 11 Levering

1. De levering van de onroerende zaak aan de koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van de transportakte bevindt. Bij eerdere ingebruikneming wordt de onroerende zaak geleverd in de toestand waarin deze zich bevindt op de datum van ingebruikneming, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het sluiten van de koopovereenkomst, behoudens normale slijtage. Tot de levering zal de gemeente als een zorgvuldig schuldenaar voor het verkochte zorg dragen.

Artikel 12 Overdracht

1. De gemeente staat ervoor in dat zij gerechtigd is het eigendom over te dragen op de datum waarop de transportakte wordt ondertekend. In de transportakte wordt door de gemeente aan de koper geleverd een recht van onvoorwaardelijk eigendom van de onroerende zaak dat niet aan inkorting, ontbinding of een wettelijke vernietiging onderhevig is, echter onverminderd hetgeen in de wet is bepaald, hetgeen - tenzij in de koopovereenkomst anders is overeengekomen - vrij zal zijn van:
 - beslagen en/of hypotheeken en/of inschrijvingen daarvan of andere dan de opgegeven zakelijke rechten, behoudens eventueel bij de gemeente onbekende erfdienstbaarheden;
 - huur, pacht en/of andere gebruiksrechten;
 - juridische belemmeringen die verdere inrichting en ingebruikneming van de onroerende zaak verhinderen of beperken.
2. Het verkochte zal aan de koper overgaan met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke door de koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
3. De gemeente draagt bij de levering van het verkochte aan koper over alle – niet in artikel 251 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek begrepen- aanspraken met betrekking tot het verkochte welke de gemeente alsdan of later zal kunnen doen gelden ten aanzien van derden. De gemeente zal de haar bekende desbetreffende gegevens aan de koper verstrekken. De koper zal eerst na overdracht van het verkochte bevoegd zijn om de overdracht van de

desbetreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling daarvan te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 13 Kabels en leidingen; erfdienstbaarheid

1. Indien en voor zover zich in, op of boven de onroerende zaak (openbare) nutsvoorzieningen, in het bijzonder kabels, leidingen en riolering, bevinden of dienen te worden aangelegd die in eigendom en beheer bij de gemeente en/of de nutsbedrijven komen of blijven, komen, indien de gemeente en/of de nutsbedrijven hier toestemming voor geven, de gemeente en koper overeen bij de transportakte de nodige erfdienstbaarheden ten behoeve van deze (openbare) nutsvoorzieningen te zullen vestigen. Deze houden in het recht voor de gemeente ten gunste van het aan de gemeente verblijvende (gedeelte) van de aan de onroerende zaak grenzende perce(e)len en ten laste van de onroerende zaak tot het aanleggen, hebben, houden, onderhouden, het vernieuwen hieronder begrepen, van deze (openbare) nutsvoorzieningen in, op of boven de onroerende zaak.
2. Het is koper niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van de gemeente beplantingen of bebouwingen aan te brengen binnen een afstand van 100 centimeter, of zoveel meer als op grond van het, op het moment van het aangaan van de overeenkomst geldende, "Programma van Eisen voor de Openbare Ruimte" wordt vereist, van de (openbare) nutsvoorzieningen waarvoor in de transportakte een erfdienstbaarheid zal worden gevestigd. De gemeente kan te allen tijde verwijdering vorderen van bebouwingen die zonder haar schriftelijke toestemming zijn aangebracht binnen een afstand van 100 centimeter van de (openbare) nutsvoorzieningen. Koper kan in dat geval géén aanspraak maken jegens de gemeente op herstel, vervanging of schadevergoeding ter zake de verwijderde beplantingen of bebouwingen. Het voorgaande zal dienovereenkomstig in de leveringsakte als onderdeel van het te vestigen zakelijk recht, dan wel, indien en voor zover nodig, als kettingbeding, worden opgenomen.

Artikel 14 Over- en ondermaat

1. Indien de door de gemeente opgegeven maat of grootte van het verkochte of de verdere omschrijving daarvan of andere opgaven niet juist of volledig zijn, zal geen van partijen, tot een afwijking van 10% in over- of ondermaat, daaraan enig recht ontleen, tenzij de desbetreffende opgave is gegarandeerd of niet te goeder trouw is geschied.
2. Over- of ondermaat die de 10% overschrijdt wordt naar evenredigheid verrekend met de koopsom. Over- of ondermaat wordt bewezen door een aanwys door het Kadaster, waarvan de kosten worden gedragen door de partij ten laste van wie de over- of ondermaat in de koopprijs wordt verrekend.

Artikel 15 Milieu- en bodemonderzoek

1. De gemeente heeft een verkennend onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van - naar de dan geldende maatstaven - voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de onroerende zaak. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in één of meerdere rapporten waarin de toestand van de grond van de onroerende zaak wordt omschreven. De koper heeft recht op een kopie van het (de)rapport(en).
2. De gemeente verklaart dat er geen reden is aan te nemen dat zich in en/of op de onroerende zaak 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 en het gebruik van de onroerende zaak ten behoeve waarvan de verkoop plaats vindt niet mogelijk maakt.
3. Voor zover aan de gemeente bekend zijn in de onroerende zaak geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
4. De gemeente verklaart dat haar betreffende eventuele verontreiniging, niets anders bekend is dan het vermelde in de in lid 1 van dit artikel bedoelde onderzoeksrapport(en).
5. Indien uit de in lid 1 van dit artikel bedoelde rapport(en) blijkt dat zich in de grond van de onroerende zaak stoffen bevinden die naar ten tijde van de verkoop geldende maatstaven in de weg staan aan de realisering van het beoogde gebruik van de onroerende zaak, treedt de gemeente in overleg met de koper. De koper kan hierbij de gelegenheid worden geboden om onder voorwaarden alsnog tot aankoop over te gaan indien na het nemen van maatregelen het beoogde gebruik alsnog realiseerbaar is.

6. Onder voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard (althans voor zover niet verontreinigd), stobben van bomen of struiken, de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.
7. De gemeente is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van ná de ingebruikneming ingevloede of bijgestorte stoffen en voor situaties die voor ingebruikneming redelijkerwijs niet konden worden voorzien.

Artikel 16 Gedoogplicht

1. De koper staat toe dat door de gemeente, dan wel door een door de gemeente aan te wijzen lichaam, in, op, aan of boven het verkochte en/of de daarop te bouwen opstal(len), werken als kabels, leidingen, alsmede draden, palen, straatnaamborden, verkeersborden, lichtmast(en) aanduidingborden, isolatoren, rozetten en al hetgeen noodzakelijk is voor het goed functioneren van aan te brengen openbare voorzieningen, worden gehouden, aangebracht c.q. verwijderd, en dat daaraan onderhouds-, uitbreidings- en/of vernieuwingswerkzaamheden worden verricht.
2. Alle in lid 1 van dit artikel bedoelde werkzaamheden, zullen voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, op een voor de koper minst bezwarende wijze plaatsvinden. In verband hiermee zal, alvorens besloten wordt omtrent de plaats van nieuw aan te brengen werken en de wijze van aanbrenging hiervan, overleg met de koper plaatsvinden.
3. Het is de koper niet toegestaan al hetgeen ingevolge het bepaalde onder lid 1 van dit artikel is aangebracht, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente te verwijderen of te verplaatsen. Tevens is het de koper niet toegestaan de overeenkomstig lid 1 van dit artikel geplaatste straatnaamborden, verkeersborden, aanduidingborden en dergelijke, op enige wijze aan het zicht vanaf de openbare weg te onttrekken, waardoor deze niet meer leesbaar zijn.
4. De in dit artikel bepaalde verplichtingen van gemeente en/of de koper iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak zullen overgaan op degenen die (een deel van) de onroerende zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen, alsmede op degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen. Bedoelde verplichtingen zullen daartoe worden opgenomen in een notariële akte, gevolgd door inschrijving van deze akte in de openbare registers. Dientengevolge is voldaan aan de vereisten in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek om bedoelde overgang te effectueren.

Artikel 17 waterstaatswerk

Indien de onroerende zaak grenst aan een waterstaatswerk, of een waterstaatswerk deel uit maakt van de onroerende zaak kunnen er, in het kader van onderhoud, voor (een gedeelte van) de onroerende zaak gebruiksbeperkingen gelden. De beperkingen die hieruit voortvloeien voor de gebruiksmogelijkheden van (een gedeelte van) de onroerende zaak zijn vastgesteld door het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Voor vragen hierover en over de vraag of er voor de bouw een watervergunning van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard of een besluit van een andere (decentrale) overheid noodzakelijk is verwijst de gemeente u naar deze organisatie.

Artikel 18 Ontbinding van de koopovereenkomst door de koper

1. De koper heeft het recht de koopovereenkomst vóór de ondertekening van de transportakte eenzijdig te ontbinden indien in afwijking van hetgeen in artikel 15 is verklaard in en/of op de onroerende zaak alsnog voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden aangetroffen en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevergd dat deze, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt.
2. Een recht tot ontbinding bestaat niet als de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of als de gemeente zich (ook in geval van ernstiger verontreiniging) verplicht op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen hiervan.

Artikel 19 Ontbinding van de koopovereenkomst door de gemeente

1. De gemeente heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking op te eisen van de koper, ingeval de koper tekortschiet in de nakoming van

één of meer van de in koopovereenkomst of de hierin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden opgenomen verplichtingen.

2. De gemeente heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking op te eisen van de koper, indien de koper vóór de datum van ondertekening van de transportakte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer vóór de datum van ondertekening van de transportakte executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.
3. Tevens heeft de gemeente het recht de koopovereenkomst te ontbinden indien de koper tengevolge van overmacht haar verplichtingen in het geheel niet kan nakomen.

Artikel 20 Gevolgen van de ontbinding

1. Indien reeds ingebruikneming heeft plaatsgevonden is de koper verplicht de onroerende zaak onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen en dit te doen, voor zover mogelijk, in de staat waarin de onroerende zaak zich bevond ten tijde van de ingebruikneming.
2. Ingeval van ontbinding op grond van bepaalde in artikel 18, kan de koper jegens de gemeente geen enkel recht doen gelden op vergoedingen van meer geleden schade, kosten en interesten noch op aanbidding of koop van enig ander onroerende zaak.
3. Ingeval van ontbinding op grond van het bepaalde in artikel 19, ontstaat een ongedaanmakingsverbintenis waarbij de koper verplicht is de onroerende zaak terug te leveren aan de gemeente en de gemeente verplicht is de door de koper reeds betaalde koopsom aan de koper te retourneren.

Artikel 21 Wijze van ontbinding

Ontbinding van de koopovereenkomst, geschiedt door een schriftelijke verklaring van de partij die de ontbinding verlangt.

Artikel 22 Boetebepaling/ toerekenbare tekortkoming

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van verplichtingen uit de koopovereenkomst, anders dan door overmacht, is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één der partijen, na schriftelijke in gebreke stelling, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer verplichtingen - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom -, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keuze tussen:
 - a. het verlangen van de uitvoering van de koopovereenkomst, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van de termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd is van 10% van de in de transportakte genoemde koopsom, dan wel – indien de tekortkoming niet degene betreft waaraan de gemeente heeft verkocht, doch een van diens rechtopvolgers - 10% van de door de desbetreffende rechtsoptvolger betaalde koopprijs, te vermeerderen met de daarover verschuldigde omzetbelasting. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven, waarin de boete is opgelegd;
 - b. het door een schriftelijke verklaring voor ontbonden verklaren van de koopovereenkomst en betaling van een onmiddellijke opeisbare boete te vorderen van 20% van de koopsom of – indien voor het niet-nakomen van een verplichting een specifieke boete is overeengekomen - de overeengekomen boete, een en ander te vermeerderen met de daarover verschuldigde omzetbelasting. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven, waarin de boete is opgelegd.
3. Naast de bovenstaande boete kan de wederpartij een supplementaire boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat het verzuim van enige verplichting voortduurt. Deze supplementaire boete zal maximaal 0,25% per dag van de koopsom bedragen, met een minimum van € 25,00.
4. Voor zover één der partijen meer schade lijdt, heeft hij naast deze boete, voorts recht op aanvullende schadevergoeding.

5. Een boete, als hiervoor bedoeld, kan door de wederpartij geheel of gedeeltelijk worden kwijtgescholden of, indien deze reeds is betaald, teruggegeven indien daarvoor naar hun mening reden aanwezig is.
6. De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de nalatige partij.
7. Artikel 6:92 BW is niet van toepassing.
8. Naast het sub 1 tot en met sub 7 gestelde behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming of niet volledige nakoming van enige verplichting op grond van de overeenkomst alsnog nakoming dan wel vergoeding van meer geleden schade te vorderen.

Hoofdstuk 3 Voorwaarden voor verkoop bouwterreinen woningbouw en bouwterreinen bedrijven

Artikel 23 Toepasselijkheid van de bepalingen in dit hoofdstuk

Indien de onroerende zaak bestemd is voor bebouwing met een woonhuis en/of appartementen en toegelaten bijgebouwen ten behoeve van particuliere bewoning zijn de artikelen 24 tot en met 34 van dit hoofdstuk op de koopovereenkomst van toepassing. Indien de onroerende zaak bestemd is voor bebouwing met een bedrijfsonderkomen en toegelaten bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsvestiging zijn de artikelen 24 tot en met 32 van dit hoofdstuk op de koopovereenkomst van toepassing.

Artikel 24 Bouwrijpe staat

Behoudens uitdrukkelijk andersluidende bepalingen in de koopovereenkomst en behoudens voor zover sprake is van herontwikkeling, wordt de onroerende zaak in bouwrijpe staat geleverd.

Artikel 25 Begrenzing onroerende zaak

1. Uiterlijk op de dag van feitelijke ingebruikneming zal de grens van de verkochte onroerende zaak door of namens de gemeente éénmalig met piketten (paaltjes) of andere materialen in het terrein worden uitgezet.
2. Na de datum van het uitzetten van de grens van het verkochte berust de verantwoordelijkheid voor de instandhouding van de piketten (paaltjes) of andere materialen bij de koper. De piketten (paaltjes) of andere materialen dienen aanwezig te blijven tot en met de dag waarop, indien overeengekomen, de kadastrale inmeting heeft plaatsgevonden. De kosten voor een herhaalde uitzetting en aanwijzing zijn voor rekening van de koper.

Artikel 26 Werkzaamheden door koper

De onderstaande werkzaamheden (niet limitatief) zijn, voor zover van toepassing, voor rekening van de koper:

- ☐ het verrichten van een sonderingonderzoek ten behoeve van het bouwplan op het verkochte;
- ☐ het ontgraven tot onderzijde fundering (bouwput);
- ☐ het draineren binnen de onroerende zaak;
- ☐ het realiseren van huisaansluitingen ten behoeve van riolering en nutsvoorzieningen op de onroerende zaak;
- ☐ het aanbrengen van erfscheidingen op het verkochte ingeval de onroerende zaak grenst aan een openbaar terrein.

Artikel 27 Bouwplicht

1. De koper is voornemens de onroerende zaak te (doen) bebouwen en verplicht zich tegenover de gemeente tot deze bebouwing zoals in de koopakte, casu quo de transportakte is omschreven.
2. Binnen drie maanden na het verlijden van de transportakte dient de koper een bouwvergunning dan wel een verzoek tot vrijstelling van het bestemmingsplan aan te vragen. Met de bebouwing moet – behoudens een door het college op grond van redelijkheid en billijkheid of wegens overmacht van de koper te verlenen uitstel - een aanvang worden gemaakt binnen zes maanden nadat de door de gemeente verstrekte bouwvergunning onherroepelijk is geworden. De bouw dient, eenmaal aangevangen zijnde, ononderbroken te worden voortgezet, en uiterlijk binnen negen maanden na start van de bouw moet de bebouwing wind- en waterdicht zijn. Binnen één maand nadat de bebouwing wind- en waterdicht is stelt de koper de gemeente hiervan schriftelijk in kennis. De bouw dient uiterlijk

twee jaren nadat de door de gemeente verstrekte bouwvergunning onherroepelijk is geworden te zijn voltooid.

3. Wijzigingen van bedoeld bouwplan behoeven de goedkeuring van het college.
4. Het is de koper verboden zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders het verkochte voor een ander doel te (doen) gebruiken dan in de koopakte nader is omschreven. Ingeval de koper het verkochte aan een ander in gebruik zou geven, zal hij dit verbod, voorzien van de in lid 10 van dit artikel genoemde sanctie, uitdrukkelijk aan de gebruiker opleggen en van de aanvaarding door die ander uit een schriftelijk stuk aan de gemeente doen blijken.
5. De koper dient binnen drie maanden na voltooiing van de bebouwing het gebouwde overeenkomstig de bestemming(en) in gebruik te nemen en (doen) houden, het onbebouwde overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming behoorlijk in te richten en ingericht te houden alsmede op behoorlijke wijze af te scheiden van de belendende percelen en de openbare weg. De kosten voor het realiseren van deze erfscheidingen komen geheel voor rekening van de koper.
6. De aansluiting van de riolering(en) tot op het gemeentelijk casu quo openbaar riool dient conform het op het moment van het aangaan van de overeenkomst geldende, "Programma van Eisen voor de Openbare Ruimte" te worden aangelegd. De aanleg en de onderhoudskosten, de kosten van het vernieuwen daaronder begrepen, zijn voor rekening van de koper.
7. De aansluiting op de overige nutsvoorzieningen zal door de koper, op zijn kosten, worden gerealiseerd.
8. Voor de aanleg van in- of uitritten dient de koper een vergunning bij de gemeente aan te vragen. De koper dient tijdig contact op te nemen met de gemeente Capelle aan den IJssel. De kosten van de leges zijn voor rekening van de koper.
9. Het college kan op schriftelijk verzoek van de koper in bijzondere gevallen vrijstelling verlenen van één of meer van de in het tweede lid en vijfde lid genoemde verplichtingen en/of de daarin genoemde termijnen verlengen. Het college is bevoegd om aan het verlenen van vrijstelling en/of verlening voorwaarden te verbinden.
10. Voor iedere overtreding of bij niet nakoming van een der bepalingen genoemd in lid 1, 2, 6 en 7 van dit artikel en artikel 30, alsmede bij overtreding van de gebruiksvoorschriften bedoeld in lid 4 van dit artikel, is de koper zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig is aan de gemeente een boete verschuldigd groot vijftientwintig procent (25%) van de in de transportakte vermelde koopprijs, welke boete moet worden voldaan binnen veertien dagen na daartoe strekkende van burgemeester en wethouders afkomstige aanmaning.
11. In de transportakte zal de in lid 4 van dit artikel omschreven verplichting van de koper en de op overtreding daarvan gestelde sanctie - voor zover mogelijk - als kwalitatieve verplichting, zoals bedoeld in artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, worden opgenomen ten laste van de rechthebbende van het verkochte en diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.
12. Bij niet opneming van de in lid 11 van dit artikel bedoelde kwalitatieve verplichting is de koper, zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig is, aan de gemeente een boete verschuldigd groot éénhonderd vijf en twintig procent (125%) van de in de transportakte vermelde koopprijs, welke boete moet worden voldaan binnen veertien dagen na daartoe strekkende van burgemeester en wethouders afkomstige aanmaning. Artikel 6:92 BW is op deze bepaling niet van toepassing.

Artikel 28 Kettingbeding

De in artikel 3 opgenomen definitie van het begrip "koper", de bedingen als opgenomen in lid 1 en lid 3 tot en met 12 van artikel 27, in artikel 32 alsmede het beding van onderhavige artikel moeten bij iedere gehele of gedeeltelijke vervreemding van de eigendom of vestiging van een zakelijk genotsrecht op het verkochte aan de nieuwe verkrijgers van de eigendom of het zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding - voor zoveel nodig - tot dat doel woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte ten behoeve van de gemeente van een onmiddellijk opeisbare boete berekend tegen vijf en twintig procent (25%) van de waarde van het verkochte ten tijde dat het verzuim werd gepleegd, te verbeuren door de koper en iedere opvolgende verkrijger in de eigendom of het zakelijk genotsrecht en in geval van meerdere verkrijgers door hen als hoofdelijke schuldenaren, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, onverminderd het recht van de gemeente om herstel van het gemaakte verzuim te vorderen.

Artikel 29 Teruglevering

1. Ingeval de gemeente de overeenkomst voor ontbonden heeft verklaard, dient hiervan een notariële akte van teruglevering van de onroerende zaak te worden opgemaakt. Hiertoe wordt de gemeente reeds nu voor alsdan door de koper onherroepelijk gevolmachtigd. Bij die akte dient in handen van de betreffende door de gemeente aan te wijzen notaris te worden voldaan de door de wederpartij betaalde koopsom, verminderd met een door het enkel feit van niet-nakoming direct opeisbare boete, indien de niet-nakoming van zijn verplichting tot bebouwing aan koper kan worden toegerekend.
2. Indien reeds ingebruikneming heeft plaatsgevonden is de koper verplicht de onroerende zaak onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen en dit te doen, voor zover mogelijk, in de staat waarin de onroerende zaak zich bevond ten tijde van de ingebruikneming.
3. De notaris is bevoegd om in mindering van het door hem ontvangen bedrag te brengen:
 - de kosten van de transportakte, waarbij op grond van de ontbinding de teruglevering van de onroerende zaak aan de gemeente geschiedt;
 - hetgeen aan de op de onroerende zaak ingeschreven schuldeiser(s) moet worden voldaan, om een teruglevering van de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslag te effectueren;
 - de kosten van doorhaling van de ingeschreven hypotheek en beslagen. Indien en voor zover uit dien hoofde een negatief bedrag resteert, is de koper verplicht dit negatieve saldo op eerste vordering van de gemeente te voldoen.

Artikel 30 Hergebruik vrijkomende grond

De eventueel uit de bouwactiviteiten vrijgekomen grond kan zonder beperkingen binnen de verkochte bouwkvavel worden toegepast. Indien de koper vrijgekomen grond buiten de verkochte bouwkvavel wil toepassen, dient deze eerst om niet aan de gemeente te worden aangeboden. Indien de gemeente besluit de grond niet af te nemen dient de toepassing conform de geldende regelgeving te worden uitgevoerd. De kosten voor het afvoeren van de vrijkomende grond zijn geheel voor rekening van de koper.

Artikel 31 Milieugevaarlijke stoffen

De koper is verplicht bij bouwactiviteiten vrijkomende milieugevaarlijke en/of belastende stoffen - waaronder begrepen klein chemisch afval - op milieuhygiënisch verantwoorde wijze en met inachtneming van de op grond van publiekrechtelijke voorschriften geldende verplichtingen op de bouwplaats op te slaan en af te voeren.

Artikel 32 Parkeerplaatsen

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 toegankelijk parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden. De (eventuele) aanleg dient conform het, op het moment van het aangaan van de overeenkomst geldende, "Programma van Eisen voor de Openbare Ruimte" te geschieden. Indien van toepassing zal de gemeente het aantal te realiseren parkeerplaatsen op de onroerende zaak nader bepalen in de koopovereenkomst.

Artikel 33 Verbod 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 34 Bijzondere omstandigheden / anti-speculatiebeding

De gemeente behoudt zich het recht voor om in bijzondere omstandigheden, zoals bijvoorbeeld bij gesubsidieerde verkoop van onroerende zaken aan specifieke doelgroepen, nadere voorwaarden in de koopovereenkomst op te nemen zoals bijvoorbeeld een anti-speculatiebeding.

Hoofdstuk 4 Herontwikkeling

Artikel 35 Toepasselijkheid algemene voorwaarden

Indien de verkochte onroerende zaak door de koper zal worden gebruikt voor herontwikkeling, gelden de bepalingen van de voorgaande hoofdstukken onverkort, zij het met inachtneming van de volgende artikelen. Bij strijd tussen dit hoofdstuk en de overige hoofdstukken, prevaleren de bepalingen van dit hoofdstuk.

Artikel 36 Staat van de onroerende zaak

De koper aanvaardt de verkochte onroerende zaak in de staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevindt.

Artikel 37 Risico onmogelijkheid herontwikkeling

De koper aanvaardt en draagt het risico dat na de levering van de onroerende zaak blijkt dat herontwikkeling op grond van publiekrechtelijke regels niet mogelijk blijkt.

Artikel 38 Onderzoeken, vergunningen en overige besluiten

1. De koper is verantwoordelijk voor het verrichten van alle benodigde onderzoeken, zoals bodem- milieu- en alle overige benodigde onderzoeken en draagt de kosten daarvan en de kosten die nodig zijn om de bebouwing op de verkochte onroerende zaak te slopen en de onroerende zaak feitelijk en juridisch bouwrijp te maken.
2. De koper is verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen en verkrijgen van alle benodigde vergunningen en (al dan niet ruimtelijke en planologische) besluiten in verband met de sloop van bestaande bebouwing en het bouwrijp maken van de onroerende zaak.
3. Indien de onroerende zaak is verkocht ten behoeve van sloop en nieuwbouw gaan alle termijnen genoemd in artikel 27 in twee kalenderjaren nadat de akte van levering is verleden met uitzondering van de termijn van drie maanden als genoemd in de eerste volzin van lid 2 van artikel 27.
4. Indien de onroerende zaak is verkocht ten behoeve van renovatie dan wel restauratie gaan alle termijnen genoemd in artikel 27 lopen een half kalenderjaar nadat de akte van levering is verleden.
5. Indien de koper gemotiveerd kan aantonen dat de termijnen genoemd de leden 3 en 4, in redelijkheid te kort zijn om tijdig aan de verplichtingen van artikel 27 te kunnen voldoen, kan de betreffende termijn in overleg met de gemeente worden verlengd, zij het dat de totale termijn nooit meer kan bedragen dan vier kalenderjaren.
6. Verlenging van de termijnen zoals genoemd in lid 3 en 4 is in ieder geval niet meer mogelijk als de omstandigheden die daartoe aanleiding geven het gevolg zijn van handelen of nalaten van de koper dat de koper kan worden toegerekend en uit dien hoofde voor zijn rekening en risico behoort te blijven.

Besluit:

De Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Gemeente Capelle aan den IJssel 2013 vast te stellen.

Capelle aan den IJssel, XX januari 2013.

Het College van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

G. Kruijt

J.F. Koen

