

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

van de

GEMEENTE STEENWIJKERLAND

HOOFDSTUK 1. **ALGEMEEN**

Artikel 1.1 **Geldigheid.**

Op iedere verkoop van een onroerende zaak door de gemeente Steenwijkerland zijn deze algemene verkoopvoorwaarden van kracht, voor zover ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard in het deel van de overeenkomst waarop “verkoopovereenkomst” staat. Deze algemene verkoopvoorwaarden vormen samen met dat deel één onverbrekelijk geheel.

In het deel, waarop “verkoopovereenkomst” staat, vindt u altijd de kernbedingen en soms bijzondere bedingen.

- kernbedingen zijn: de namen van de koper en verkoper (de gemeente), wat er wordt verkocht, wat de prijs is en waarvoor de zaak bestemd is.
- bijzondere bedingen zijn extra artikelen, die niet standaard in een overeenkomst worden opgenomen, maar in dit bijzondere geval wel. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn als er rechten van derden op de onroerende zaak rusten, zoals een recht van overpad.

Van deze algemene verkoopvoorwaarden geldt tussen partijen altijd het gehele hoofdstuk 1, tenzij in de verkoopovereenkomst anders vermeld staat, en alleen die (artikelen uit de) hoofdstukken 2 en 3 die in de verkoopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

Afwijkingen van deze algemene voorwaarden kunnen slechts voorkomen, voor zover die uitdrukkelijk in de verkoopovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening van de verkoopovereenkomst zijn aanvaard. Bij onderlinge tegenstrijdigheid tussen de bepalingen die in de verkoopovereenkomst zijn omschreven en bepalingen uit deze algemene verkoopvoorwaarden prevaleren de bepalingen uit de verkoopovereenkomst.

Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 8 mei 2007.

Artikel 1.2 **Begripsomschrijving.**

Aanwijis	aan een medewerker van het Kadaster wordt de grens in het terrein aangewezen die ontstaan is op grond van de overdracht van een gedeelte van een kadastraal perceel.
Aflevering	de feitelijke ter beschikkingstelling van de onroerende zaak/het verkochte
Akte	notariële akte van levering
Aktepassering	het bij de notaris ondertekenen van de notariële akte van levering
Algemene verkoopvoorwaarden	de voorwaarden van de gemeente Steenwijkerland die bestemd zijn om te gelden bij de verkoop door de gemeente van onroerende zaken.
Beperkte rechten	de rechten van erfdienstbaarheid, erfpacht, opstal, vruchtgebruik en hypotheek
Bezwaren	het vestigen van een beperkt recht op de onroerende zaak
Burgemeester & Wethouders	het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Steenwijkerland
Gemeente	de gemeente Steenwijkerland
Voltooid en gebruiksklaar	dit is het geval indien de woning/het bedrijfsgebouw is gebouwd overeenkomstig de verleende bouw vergunning en de daarin gestelde eisen en nadat de woning/ het bedrijfsgebouw is gecontroleerd en goedgekeurd door de gemeente.
Ingebruikneming	het moment waarop de koper(s) voor het eerst feitelijk over de uitgegeven grond beschikt, door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afscheiding omheen te zetten. Het (doen) uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundigonderzoek valt hier niet onder. Deze

	onderzoeken kunnen, nadat de gemeente daarvoor toestemming heeft verleend, plaatsvinden, zonder dat er sprake is van ingebruikneming.
Ingebrekestelling	een schriftelijke aanmaning (onder vermelding van: "ingebrekestelling") waarbij een partij aan de wanpresterende partij een redelijke termijn geeft om alsnog de verplichting(en) uit de koopovereenkomst en de van toepassing zijnde algemene verkoopvoorwaarden na te komen.
Notariële akte van levering	de voor overdracht vereiste en door de notaris op te stellen akte van levering.
Onroerende zaak/het verkochte	de grond en/of opstallen, die het object van de verkoop vormen, waarbij deze algemene voorwaarden behoren.
Opstallen	de op, in of boven de grond aanwezige gebouwen, werken of beplantingen.
Overeenkomst	de overeenkomst tot koop en verkoop van grond, waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn verklaard
Overdracht	juridische eigendomsovergang, bestaande uit het tussen partijen opmaken van de notariële akte, bestemd voor inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers, gevolgd door de inschrijving daarvan.
Uitzetten	na het bouwrijpmaken wordt door de gemeente de te verkopen kavel met kennelijke tekenen in het terrein aangeduid
Verkoop	de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt grond te leveren en de koper om daarvoor een op geld waardeerbare tegenprestatie te leveren.
Verkoopbesluit	besluit tot het aangaan van de overeenkomst door of vanwege het bestuursorgaan dat hiertoe bevoegd is.
Vervreemden	het geheel of gedeeltelijk in eigendom overdragen van de onroerende zaak of een beperkt recht door bijv. verkoop, splitsing in appartementsrechten of schenking.
Vervreemder	degene die zijn eigendomsrecht of beperkt recht geheel of gedeeltelijk overdraagt.

Artikel 1.3 Tekening.

Bij elke overeenkomst behoort een tekening waarop de ligging van de over te dragen onroerende zaak globaal is aangeduid. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij in de overeenkomst anders wordt vermeld. Deze tekening is niet geschikt om als basis te dienen voor het aanvragen van een bouwvergunning.

Artikel 1.4 Staat van overdracht.

- a. De onroerende zaak wordt in eigendom overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van de overdracht. Bij eerdere ingebruikneming wordt het afgeleverd in de staat waarin het zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
- b. De onroerende zaak wordt in eigendom overgedragen:
 - met de feitelijke eigenschappen die voor het beoogde en normale gebruik, zoals omschreven in de koopovereenkomst, nodig zijn, en
 - vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan,
 - vrij van andere dan in de koopovereenkomst opgegeven beperkte rechten,
 - vrij van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, met uitzondering van die lasten of beperkingen, die kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en door de koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
 - vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, tenzij in de koopovereenkomst anders is vermeld
- c. De gemeente staat er voor in dat zij ten tijde van de overdracht gerechtigd is de eigendom over te dragen.
- d. De gemeente geeft geen enkele garantie en kan niet aangesproken worden voor haar niet kenbare gebreken.
- e. Als de gemeente een bouw(rijpe) kavel verkoopt is deze kavel fysiek geschikt om te bebouwen, d.w.z. ;
 1. onbebouwd,
 2. bereikbaar vanaf de openbare weg,

3. met mogelijkheid tot aansluiting op riolering, gas, water en elektriciteit, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 2.4 en 2.5, en
 4. milieuhygiënisch geschikt met inachtneming van het bepaalde in artikel 1.11.
- De koper dient zelf voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor het eventueel ophogen van de kavel, de opslag en afvoer van grond en/of het eventueel verrichten van werkzaamheden ten behoeve van eventueel noodzakelijke grondverbetering, voor onder andere het verkrijgen van de benodigde stabiliteit.

Artikel 1.5 Tijdstip van overdracht, aflevering en risico-overgang.

- a. Ondertekening van de notariële akte van levering vindt plaats binnen twee maanden na datering van de brief die de door de gemeente getekende verkoopovereenkomsten en het door de gemeente genomen verkoopbesluit begeleidt. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze termijn te verlengen, indien ze daartoe redenen aanwezig achten. Tenzij de gemeente de notariële kosten voor haar rekening neemt, zal de ondertekening zal plaatsvinden ten overstaan van een door koper aangewezen notaris, bij voorkeur één die standplaats heeft in de gemeente Steenwijkerland. Indien de koper geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan.
- b. De aflevering van het verkochte en de aanvaarding in eigen gebruik en genot door koper vindt plaats zodra de koopprijs, alsmede eventueel daarover verschuldigde rente, (omzet)belasting of overige kosten, volledig zijn betaald aan de desbetreffende notaris en de notariële akte van levering is getekend.
- c. Partijen kunnen overeenkomen dat de onroerende zaak, voordat de notariële akte van levering gepasseerd is, onder eventueel daarbij nader te stellen voorwaarden in gebruik genomen kan worden. Eventuele gevolgen voor verschuldigdheid van omzetbelasting of overdrachtsbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening en risico van koper.
- d. Het risico van de onroerende zaak gaat over van de gemeente op de koper op het moment van aflevering.

Artikel 1.6 Betaling.

De koopsom en de eventueel daarover verschuldigde (omzet)belasting en rente, dan wel overige kosten, volgens factuur, moeten volledig zijn voldaan uiterlijk bij het passeren van de notariële akte aan de notaris die de akte verlijdt.

Artikel 1.7 Rente.

Indien de koper de akte niet overeenkomstig het tijdstip als bedoeld in artikel 1.5 lid a heeft laten passeren is de koper in verzuim en is hij, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 van het Burgerlijk Wetboek, zonder dat een ingebrekestelling vereist is, aan de gemeente, onverminderd en boven de door hem te betalen koopprijs, een rentevergoeding (te vermeerderen met omzetbelasting) verschuldigd, berekend naar een percentage dat twee procent (2%) hoger is dan het laatstelijk vastgestelde wettelijke rentepercentage, gerekend vanaf het moment dat de uiterste termijn is overschreden tot het moment van het passeren van de akte of het moment van ontbinding.

Indien niet uiterlijk binnen 6 maanden na het tijdstip als bedoeld in artikel 1.5 lid a aktepassering heeft plaatsgevonden, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om de in dit artikel omschreven verschuldigde rente te vorderen.

Artikel 1.8 Kosten en belastingen.

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, overdracht en aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten en belastingen welke van het verkochte worden geheven, komen met ingang van de datum van ondertekening van de notariële akte van levering voor rekening van de koper.

Artikel 1.9 Perceelsomschrijving, inmeting, terreingrenzen.

- a. De koper dient zich bij de aflevering en de aanvaarding van de aan hem verkochte onroerende zaak te overtuigen van de grenzen, zoals door of vanwege de gemeente, zonodig met piketten, ijzeren buizen of andere verzekeringsmaterialen in het terrein, zullen worden aangeduid.

- b. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de koper. Dit houdt ondermeer in, dat de kosten van een op verzoek van de koper herhaalde uitzetting voor rekening van koper zijn.
- c. Bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen en van afasteringen zal de koper met de gemeente overleg plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de uitgegeven grond.

Artikel 1.10 Over- en ondermaat.

Verskil tussen de door of vanwege de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers vastgestelde grootte en de grootte zoals die in eerste instantie door de gemeente is opgegeven, zal geen aanleiding geven tot enige verrekening tussen partijen. Vermelding van de oppervlakte, zoals in de verkoopovereenkomst, wordt vermoed bedoeld te zijn als aanduiding, zonder dat het verkochte daaraan hoeft te beantwoorden.

Artikel 1.11 Milieubepalingen.

- a. De gemeente verklaart dat het verkochte geschikt is voor het beoogde en normale gebruik ervan en dat er, voor zover dat aan de gemeente bekend is, geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem naar huidige maatstaven voor het beoogde en normale gebruik van de bodem voor het milieu of de volksgezondheid schadelijke dan wel anderszins onaanvaardbare (afval)stoffen bevinden.
- b. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare (afval)stoffen in de bodem wordt onderzoek verricht, dat voldoet aan de eisen gesteld in de vigerende gemeentelijke bouwverordening. Het bedoelde onderzoek wordt uitgevoerd op een nauwkeurige en daarvoor bestemde wijze. Indien mocht blijken dat stoffen aanwezig zijn waarvan de gemeente, bekend met de relevante en actuele feiten en kennis, ten tijde van het onderzoek geen reden had om aan te nemen dat deze vervuilen zouden zijn kan zij hiervoor niet alsnog aansprakelijk worden gesteld. De koper heeft recht op inzage van het onderzoek.
- c. Als niet aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt: de aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van ingebruikneming door de koper niet een verontreinigend karakter behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.
- d. Onder de in lid a. bedoelde stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken. De aanwezigheid van deze zaken is geheel voor rekening en risico van de koper.
- e. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte van levering of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, toch zou blijken van aanwezigheid van de in lid a vermelde stoffen van zodanige aard en zodanige hoeveelheid, dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de koper eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden en zal de onroerende zaak weer ter vrije beschikking van de gemeente komen.
- f. Het Bouwstoffenbesluit is van kracht bij het elders toepassen van eventueel bij graafwerkzaamheden op het verkochte vrijkomende grond. Om vast te stellen of en op welke wijze hergebruik van vrijkomende grond kan plaatsvinden, dient specifiek onderzoek te worden uitgevoerd conform het Bouwstoffenbesluit. De kosten die voortvloeien uit het van kracht zijn van het Bouwstoffenbesluit, zoals die voor het in dit lid bedoelde onderzoek en de afvoer-/verplaatsingskosten, zijn voor rekening van koper.

Artikel 1.12 Overdracht van rechten en verplichtingen.

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

Artikel 1.13 **Ontbindende voorwaarde inzake financiering.**

- a Deze overeenkomst is ontbonden, indien de koper op het tijdstip waarop de ondertekening van de notariële akte van levering plaats moet vinden, zoals bedoeld in artikel 1.5 lid a, geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekker instelling en/of geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft kunnen verkrijgen voor het financieren van de koopprijs, de daarover verschuldigde (omzet)belasting, de kosten koper en de kosten van de eventueel op de grond in eerste instantie overeenkomstige de verkoopovereenkomst te stichten of aanwezige bebouwing.
- b De in lid a genoemde ontbindende voorwaarde geldt als vervuld, indien de koper een schriftelijke afwijzing van een erkende geldverstrekker instelling (bank of verzekeringsmaatschappij) bij aangetekend schrijven aan de gemeente heeft overlegd.

Artikel 1.14 **Faillissement en beslag.**

- a. Indien de koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag wordt gelegd op zijn roerende en/of onroerende zaken en/of vorderingen die de koper heeft dan wel uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs zullen in dat geval worden gerestitueerd, voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Artikel 1.15 **Erfafscheiding.**

- a. De gemeente is jegens de koper en zijn rechtsopvolgers nimmer gehouden bij te dragen in de kosten van erfafscheiding als bedoeld in artikel 5:49 Burgerlijk Wetboek, voor zover de aan de uitgegeven grond grenzende grond eigendom is van de gemeente.
- b. Op dit artikel is het bepaalde in artikel 1.18 van toepassing, zodat de verplichtingen uit dit artikel als kwalitatieve verplichting en subsidiair als kettingbeding worden gevestigd.

Artikel 1.16 **Slootkanten, watergangen en duikers.**

- a. Indien en voor zover de onroerende zaak is gelegen aan een watergang waarop de keur van het waterschap van toepassing is, is de koper gehouden deze voor zijn rekening te onderhouden overeenkomstig de alsdan geldende keur van het waterschap. Watergangen en duikers dienen in een zodanige staat te worden gehandhaafd dat de waterafvoer geen belemmeringen ondervindt, mogelijkerwijs inhoudende de verplichting om onder meer de watergang tot aan het midden vrij te houden van overtollig baggerspecie, daarin drijvende of gezonken voorwerpen, kroos, flab en andere planten, alsmede onderhoud van de walkant en het gedogen dat er ten behoeve van onderhoud, aan de watergang, specie wordt gestort op de grond.
- b. Jegens de gemeente neemt de koper de verplichting op zich om een eventueel aan de watergang grenzende en op zijn onroerende zaak aanwezige beschoeiing voor zijn eigen rekening in stand te houden, te onderhouden en zonodig te vernieuwen.
- c. Op lid b van dit artikel is het bepaalde in artikel 1.17 van toepassing, zodat deze verplichting als kettingbeding moet worden aangemerkt en gevestigd.

Artikel 1.17 **Kettingbeding.**

- a De koper is verplicht het bepaalde in de daartoe in de verkoopovereenkomst aangewezen artikelen bij de overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, niet zijnde een recht van hypotheek, en bij de splitsing in appartementsrechten aan de nieuwe gerechtigde op te leggen. In verband daarmee verplicht hij zich, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks

- op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,00 ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe gerechtigde, dat ook deze, zowel het bepaalde in de lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhevige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers / beperkt gerechtigden, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,00 ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en de eventueel meer geleden schade te vorderen. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan
- c Indien de koper en elke opvolgende vervreemder bij de overdracht of de bezwaring van (een deel van) de onroerende zaak aan de in lid a en b opgenomen verplichtingen heeft voldaan, is hij niet langer verbonden en aansprakelijk jegens de gemeente, ingeval de opvolgende gerechtigde de verplichtingen die krachtens de verkoopovereenkomst als kettingbeding dienen te worden, niet nakomt.

Artikel 1.18 Kwalitatieve verplichting.

- a De in de verkoop als kwalitatieve verplichting aangewezen en door de koper als zodanig uitdrukkelijk aanvaarde artikelen blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n), die de zaak onder bijzondere titel zal of zullen verkrijgen, terwijl daaraan mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
- b 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 6:252 lid 2 BW.
- c De in de verkoopovereenkomst als kwalitatieve verplichting aangewezen verplichtingen dienen tevens als kettingbeding te worden aangemerkt en subsidiair als zodanig aan de rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel en de gebruiker(s), zoals in artikel 1.17 is omschreven, te worden opgelegd.

Artikel 1.19 Gedoogplicht.

- a. De koper is verplicht te gedogen, dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak in de toekomst zal worden aangebracht en onderhouden.
- b. De koper dient daarom te gedogen dat de gemeente dan wel door haar aan te wijzen derden vrije toegang tot de onroerende zaak verkrijgen als noodzakelijk is om hun taken, namelijk het aanbrengen, in stand houden, vervangen of verwijderen van dergelijke voorzieningen, naar behoren te kunnen vervullen.
- c. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid a is aangebracht in goede staat bevestigd te laten.
- d. Alle schade veroorzaakt door of vanwege de gemeente, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen, verwijderen of vernieuwen van de in lid a bedoelde zaken door of vanwege de gemeente, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of worden vergoed, ter keuze van de gemeente.
- e. De koper is gehouden, voor zover dat in redelijkheid van hem kan worden verlangd, maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel.
- f De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade, welke door beschadiging van de aanwezige zaken, zoals bedoeld in lid a, door toedoen of nalaten van hem, personen voor wie hij aansprakelijk is, zoals ondergeschikten, of zijn zaken wordt veroorzaakt.
- g. Omtrent de plaats en wijze van werken wordt tevoren met de koper overleg gepleegd.
- h. Op dit artikel is het bepaalde in artikel 1.18 van toepassing, zodat de verplichtingen uit dit artikel als kwalitatieve verplichting en subsidiair als kettingbeding worden gevestigd.

Artikel 1.20 Boetebepaling.

- a. Bij overtreding, niet-, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de verkoopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, verbeurt de

wanpresterende partij of diens rechtsopvolger(s), na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde redelijke termijn en indien nakoming binnen deze termijn uit is gebleven, ten behoeve van de andere partij een onmiddellijk opeisbare boete van 10 % van de koopprijs, maar tenminste € 500,00 voor elke wanprestatie, tenzij op de betreffende overtreding, niet, niet-tijdige of niet –behoorlijke nakoming in enig artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.

- b. De schriftelijke ingebrekestelling dient te geschieden met inachtneming van een redelijke termijn van minimaal acht dagen.
- c. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden de gemeente en koper het recht om ten aanzien van een tekortkoming in de nakoming van enige verplichting uit de koopovereenkomst en de daarbij behorende algemene voorwaarden alsnog nakoming, herstel, verandering of verwijdering te vorderen van hetgeen in afwijking van deze overeenkomst is geschied of nagelaten. Naast de boete kan – ook in geval van afzonderlijke boeteregelingen – steeds vergoeding van de schade, kosten en rente worden gevraagd.
- d. Door de inroeping van een boetebeding wordt de ontbindingsbevoegdheid in de zin van artikel 6:265 e.v. BW niet beïnvloed.
- e. Op dit artikel is het bepaalde in artikel 1.18 van toepassing, zodat de verplichtingen uit dit artikel als kwalitatieve verplichting en subsidiair als kettingbeding worden gevestigd.

Artikel 1.21 Informatieplicht van de gemeente, onderzoeksplicht koper.

De gemeente staat er voor in, aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven, die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen. De koper heeft het recht het verkochte voor de aflevering te inspecteren.

Artikel 1.22 Termijnen.

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 1.23 Aanspraken tegenover derden.

Alle aanspraken die de gemeente ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), onderaannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan over op koper per het tijdstip van overdracht van het registergoed, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaatsheeft. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, is de gemeente verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken.

Artikel 1.24 Geschillenregeling.

Alle geschillen, die naar aanleiding van de overeenkomst 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 terzake bevoegde Arrondissementsrechtbank.

Artikel 1.25 Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid.

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke - en/of rechtspersoon als koper van de gemeente staat vermeld, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de overeenkomst voortvloeien, welke verplichtingen ten opzichte van de gemeente steeds ondeelbaar zijn.

Op dit artikel is het bepaalde in artikel 1.18 van toepassing, zodat de verplichtingen uit dit artikel als kwalitatieve verplichting en subsidiair als kettingbeding worden gevestigd.

HOOFDSTUK 2. BIJZONDERE BEPALINGEN:

Artikel 2.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk.

Elk artikel uit dit hoofdstuk is slechts geldig indien en voorzover het in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Artikel 2.2 Bebouwing.

- a. De koper is verplicht de grond te bebouwen overeenkomstig de in de koopovereenkomst aangegeven bestemming.
- b. Tenzij in de koopovereenkomst anders is overeengekomen, moet binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte van levering de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door burgemeester en wethouders op schriftelijk verzoek van de koper worden verlengd.
- c. Zolang niet is voldaan aan de in lid b vermelde bouwplicht mag de koper de onroerende zaak niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders in (economische) eigendom overdragen, splitsen in appartementsrechten, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten of anderszins onder welke titel dan ook aan een ander in gebruik afstaan. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- d. Het bepaalde in lid c is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW.
- e. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn van twee jaar - of de bij verlenging door burgemeester en wethouders vastgestelde termijn - de bebouwing nog niet is aangevangen en er geen aanleiding bestaat om de termijn (verder) te verlengen, is de koper verplicht om, indien de gemeente dat vordert, de grond terug te leveren aan de gemeente tegen betaling van de oorspronkelijk betaalde koopprijs (exclusief BTW) verminderd met 10% schadevergoeding. De kosten van overdracht zijn voor rekening van de aan de gemeente terugleverende koper, zodat de gemeente vrij op naam krijgt teruggeleverd.
- f. indien na verloop van de in lid b genoemde termijn van twee jaar – of de bij verlenging door burgemeester en wethouders vastgestelde termijn - de bebouwing wel is aangevangen, maar nog niet glas- en waterdicht is, is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd ter grootte van 10% van de koopprijs (exclusief BTW). Bovendien is de koper dan over de periode, gerekend vanaf het moment dat de in de vorige zin bedoelde termijn verlopen is tot aan het tijdstip dat de bebouwing voltooid en gebruiksklaar is geworden, door de gemeente te bepalen, een rentevergoeding te vermeerderen met omzetbelasting verschuldigd, berekend over de koopprijs (exclusief BTW) naar een percentage dat twee procent (2%) hoger is dan het laatstelijk vastgestelde wettelijke rentepercentage.
- g. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn – of de bij verlenging door burgemeester en wethouders vastgestelde termijn - de bebouwing wel glas- en waterdicht, maar nog niet gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de door de gemeente geschatte resterende bouwtijd. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in de eerste zin van lid f.
- h. Naast het gestelde in de leden f en g behoudt de gemeente het recht om de volledige nakoming van de bouwplicht en/of volledige schadevergoeding te vorderen, alsmede de bevoegdheid om de onroerende zaak terug te vorderen tegen betaling van de oorspronkelijk betaalde koopprijs (exclusief BTW) verminderd met 10% schadevergoeding, terwijl bovendien voor eventueel verrichte (bouw)werken generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden.. De kosten van overdracht zijn voor rekening van de aan de gemeente terugleverende koper, zodat de gemeente vrij op naam krijgt teruggeleverd.
- i. Op dit artikel is het bepaalde in artikel 1.17 van toepassing, zodat de verplichtingen uit dit artikel als kettingbeding moeten worden aangemerkt en gevestigd.

Artikel 2.3 **Uitweg.**

- a. Voor het aanleggen en het wijzigen van een uitweg van en naar de openbare weg is een uitwegvergunning vereist. Voor het verlenen van de uitwegvergunning is koper leges verschuldigd. De situering van de aan te leggen uitweg wordt in de uitwegvergunning bepaald.
- b. Bij woningbouwkavels zal door en voor rekening van de gemeente éénmalig één uitweg met door de gemeente vastgestelde afmetingen en materialen naar de perceelsgrens van het verkochte worden aangelegd. Meerkosten als gevolg van door de koper gewenste aanpassingen van de aan te leggen uitweg komen voor rekening van koper.
- c. Bij bedrijventerrein wordt de uitweg op kosten van koper door de gemeente aangelegd.

Artikel 2.4 **Riolering.**

- a. Koper dient zich te vergewissen van het op het verkochte toegepaste rioolsysteem (al dan niet gescheiden inzameling). Inrichting van het verkochte dient op een zodanige wijze plaats te vinden dat de toevoer van zowel vuil als schoon water naar het rioelstelsel gedoseerd plaatsvindt. Aansluitingen van riool- en afvalwater dienen overeenkomstig het ter plaatse toegepaste gemeentelijke rioelstelsel te worden gerealiseerd. Waar nodig zullen op het verkochte daarvoor door en voor rekening van koper voorzieningen moeten worden getroffen.
- b. In de koopsom is verwerkt een bedrag wegens aansluitkosten op de riolering, gerekend van de kavelgrens tot aan de gemeentelijke leiding. Voor het aansluiten dient een aansluitvergunning aangevraagd te worden. De plaats van de aansluiting (en voor zover van toepassing de erfgrensputten) wordt bepaald door de gemeente.

Artikel 2.5 **Nutsvoorzieningen, telefoon – en CAI-aansluitingen.**

- a. De aansluitkosten voor elektriciteit, bouwstroom, gas, water, CAI en telefoon zijn voor rekening van koper en de aanleg van deze voorzieningen vindt plaats op initiatief en voor rekening van koper.
- b. De kosten van het verleggen c.q. verplaatsen van kabels, draden, leidingen, palen, kastjes, rioleringen, en overige voorzieningen komen voor rekening van de koper en zijn rechtverkrijgenden. Het al dan niet noodzakelijk zijn van verplaatsing of verlegging staat ter beoordeling van de eigenaar/beheerder van genoemde voorzieningen c.q. burgemeester en wethouders.

Artikel 2.6 **Aanleg auto-opstel- en parkeerplaatsen.**

- a. Bij woningbouwkavels die bestemd zijn voor halfvrijstaande (bijv. twee-onder-éénkapwoningen) of vrijstaande woningen verplicht de koper zich tegenover de gemeente om voor zijn eigen rekening gelijktijdig met het gereedkomen van de woning minimaal één van de openbare weg af met een auto toegankelijke auto-opstelplaats op het verkochte aan te leggen en in stand te houden.
- b. Bij bedrijventerreinen verplicht koper zich tegenover de gemeente om op het verkochte zelf voor eigen rekening te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de meest recente ASVV-normen (ASVV = Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) ; voldoende parkeergelegenheid wil zeggen voldoende in relatie tot de bedrijfsvoering.
- c. Bij niet nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in de leden a of, b is de koper, na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente een boete verschuldigd van € 50,00 voor elke dag dat de koper in gebreke is, onverminderd het recht van de gemeente om alsnog nakoming te vorderen.
- d. Op de verplichtingen in dit artikel is het bepaalde in artikel 1.17 van toepassing, zodat deze verplichtingen als kettingbeding moeten worden aangemerkt en gevestigd.

Artikel 2.7 **Maatregelen tijdens de bouw.**

- a. Koper is verplicht alle maatregelen te nemen die schade voorkomen aan de openbare voorzieningen zoals trottoir, berm, rijweg, buizen, leidingen en/of kabels als gevolg van de bouwwerkzaamheden en het bouwverkeer.

- b. Koper is verplicht om alle schade welke door de bouwwerkzaamheden en het bouwverkeer wordt toegebracht aan gemeentelijke eigendommen (zoals trottoir, berm, rijweg en riolering) te vergoeden en/of voor eigen rekening zelf te (laten) herstellen e.e.a. ter goedkeuring van de gemeente. Het bedrag van de schadevergoeding wordt naar billijkheid door burgemeester en wethouders vastgesteld.
- c. Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient de koper zich van de exacte locatie van de nutsvoorzieningen en riolering te vergewissen. Koper is daarom verplicht tijdig contact op te nemen met de gemeente en de openbare nutsbedrijven.
- d. Opslag van grond en/of bouw – en sloopafval dient overeenkomstig het bepaalde in de bouwvergunning plaats te vinden. De kosten van opslag en/of afvoer van grond en/of bouw- en sloopafval zijn voor rekening van koper.
- e. Koper is verplicht alle maatregelen te nemen die schade voorkomen aan (eigendommen van) derden en is zelf geheel aansprakelijk voor die schade.
- f. Op het bepaalde in dit artikel is het bepaalde in artikel 1.17 van toepassing, zodat deze verplichtingen als kettingbeding moeten worden aangemerkt en gevestigd.

Artikel 2.8 Duurzaam bouwen.

Koper verklaart dat hij zich in zal spannen om bij de realisering van zijn bebouwing invulling te geven aan de checklist duurzaam bouwen (Dubo-lijst). Deze lijst is in het gemeentehuis verkrijgbaar.

Artikel 2.9 Beeldkwaliteitsplan.

- a. Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing zal worden getoetst aan een gemeentelijk beeldkwaliteitsplan, voor zover dat aanwezig is voor het betreffende gebied waarin de bouwgrond gelegen is.
- b. Koper verklaart kennis genomen te hebben van de inhoud van het beeldkwaliteitsplan, zich te conformeren aan de daarin beschreven kwaliteitsdoelstelling en de inspanningsverplichting te aanvaarden, om bij realisering van zijn bebouwing, erfafscheiding en de inrichting van het terrein rekening te houden met de in het beeldkwaliteitsplan omschreven kwaliteitsaspecten in het algemeen.

Artikel 2.10 Drainage.

- a. Ter voorkoming van wateroverlast zijn in het verkochte drainageleidingen aangebracht op een diepte van circa één meter en overeenkomstig een bij de gemeente verkrijgbaar drainageplan. Voor zover desondanks nog sprake is van wateroverlast, zijn de kosten van opheffing daarvan voor de koper.
- b. De koper is gehouden de aangelegde drainage te gedogen en ervoor zorg te dragen dat deze niet beschadigd wordt door graafwerkzaamheden, het slaan van palen, ingroeien van wortels van bomen of anderszins.
- c. Op dit artikel is het bepaalde in artikel 1.18 van toepassing, zodat de verplichtingen uit dit artikel als kwalitatieve verplichting en subsidiair als kettingbeding worden gevestigd.

Artikel 2.11 Achterpaden.

- a. De koper is gehouden voor eigen rekening te vestigen al zodanige erfdienstbaarheden, noodzakelijk om te kunnen komen en gaan over een achterpad te voet of met fiets, kruiwagen of andere voertuigen bestemd voor langzaam verkeer aan de hand. Dit achterpad dient te zijn gelegen tussen de verschillende te bouwen bouwblokken, indien die bouwblokken niet zijn gescheiden door openbaar gebied, waarbij het midden van het achterpad dient te zijn gesitueerd op de grens van de verschillende percelen.
- b. De kosten verbonden aan het onderhoud van een dergelijk pad, komen voor gezamenlijke rekening van alle gerechtigden tot die erven, die daarvan gebruik mogen maken, ieder voor een gelijk deel.

Artikel 2.12 **A.B.C.-bepaling.**

De gemeente staat toe dat de koper die een bedrijfsmatig aannemer/projectontwikkelaar is haar rechten op overdracht van de grond via een koop/aannemingsovereenkomst overdraagt aan derden die de koper(s) van de woning(en) op de door koper te bebouwen kavel(s) is/zijn, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarde dat:

- a. in de tussen koper en derden te sluiten overeenkomsten de artikelen 1.2, 1.3, 1.4 (met inachtneming van het bepaalde in lid b van dit artikel), 1.5 leden b, c en d, 1.6, 1.7, 1.8, 1.10, 1.11 leden d en f, 1.16, 1.17, 1.18, 1.19, 1.20, 2.2, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.10 en 2.11 van deze algemene voorwaarden (in samenhang met hetgeen omtrent deze artikelen in de overeenkomst is bepaald), en de in de verkoopovereenkomst van toepassing verklaarde kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen integraal worden opgenomen en de derden daaraan worden gebonden jegens de gemeente alsof de derde in zoverre de wederpartij van de gemeente is;
- b. indien de ABC-levering plaatsvindt nadat de koper de grond in gebruik heeft genomen, koper geheel aansprakelijk is voor het niet (volledig) aanwezig zijn van de feitelijke eigenschappen die voor het beoogde en normale gebruik, zoals omschreven in koop/aannemingsovereenkomst nodig zijn, waaronder begrepen die op het gebied van de milieuhygiëne; de gemeente is hiervoor niet aansprakelijk;
- c. de koper verplicht is in de tussen koper en derden te sluiten koop/aannemingsovereenkomst op te nemen dat de derde aan de gemeente volmacht verleent om namens hem, samen met de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, na inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers, de aanwijzing van de kadastrale grenzen ten behoeve van de kadastrale inmeting te doen;
- d. de gemeente nimmer aansprakelijk is voor het niet (daadwerkelijk) kunnen nakomen van de tussen koper en de derde gesloten koop/aannemingsovereenkomst en de door koper aan de derden verstrekte informatie, zoals over het aantal en de locatie van uitwegen, bergingen, erfafscheidingen en het groen, de situering van de woning, het straatbeeld en de opgegeven oppervlaktes in/op o.a. verkoopbrochures, -tekeningen, maquettes en internet.
- e. de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw overeenkomstig het in artikel 2.2. bepaalde, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde derde heeft verplicht;
- f. indien het verkochte na bebouwing bestemd is voor doorverkoop in gedeelten aan derden, de koper verplicht is tot landmeetkundige begeleiding voor zijn rekening door de landmeetkundige dienst van de gemeente van het bouwplan;
- g. de koper verplicht is gelijktijdig met de bouwaanvraag een volledig matenplan over te leggen;
- h. de koper verplicht is het bepaalde in dit artikel letterlijk op te nemen in de koop/aannemingsovereenkomst en de daaruit voortvloeiende akten van levering;
- i. de koper niet tot doorverkoop in gedeelten aan derden mag overgaan, voordat aan het bepaalde in dit artikel is voldaan.

HOOFDSTUK 3. BEDRIJFVIGHEID

Artikel 3.1 **Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk.**

Elk artikel uit dit hoofdstuk is slechts geldig indien en voorzover het in de verkoopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Artikel 3.2 **Ingebruikgeving bedrijfsruimte.**

- a. Koper is verplicht de onroerende zaak geheel ten behoeve van de huisvesting van eigen bedrijfsvoering te gebruiken. Het is de koper daarom niet toegestaan, gedurende een periode van twee jaar ingaand onmiddellijk nadat de bebouwing voltooid en gebruiksklaar is, de grond en/of de daarop staande (of te bouwen) opstallen (incl. bedrijfswoning) geheel of gedeeltelijk aan derden in eigendom of economische eigendom over te dragen, met beperkte rechten te bezwaren, in appartementsrechten te splitsen, te verhuren, te verpachten of in gebruik te geven, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming door burgemeester en wethouders. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden

- b. De in het vorige lid bedoelde toestemming zal in ieder geval worden gegeven, indien die derde de grond en/of de daarop staande of te bouwen opstallen voor dezelfde doeleinden zal gebruiken als de koper en de derde tevens, blijkend uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel, bij hetzelfde concern behoort als de koper.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen, bij niet-nakoming of overtreding van dit artikel, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een boete ten bate van de gemeente opleggen van 75% van de koopprijs (exclusief BTW), onverminderd de bevoegdheid om alsnog nakoming en schadevergoeding te vorderen.
- d. Op dit artikel is het bepaalde in artikel 1.18 van toepassing, zodat de verplichtingen uit dit artikel als kwalitatieve verplichting en subsidiair als kettingbeding worden gevestigd.

Artikel 3.3 Bedrijfswoning.

- a. Indien op grond van het bestemmingsplan de bouw van een bedrijfswoning mogelijk is en koper van deze mogelijkheid gebruik maakt, moet met de bouw van het bedrijfspand een aanvang zijn gemaakt alvorens de bouw van de bedrijfswoning wordt gestart. Het feitelijk bewonen van de bedrijfswoning is pas toegestaan nadat de bedrijfsruimte in gebruik is genomen.
- b. De koper verplicht zich de op de gekochte grond te bouwen bedrijfswoning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf met zijn eventuele gezinsleden te bewonen of te doen bewonen door een werknemer met zijn eventuele gezinsleden.
- c. De opgerichte bedrijfswoning mag zonder schriftelijke toestemming van Burgemeester en wethouders niet worden vervreemd zonder dat het bedrijfspand wordt vervreemd. Onder vervreemding wordt tevens begrepen de splitsing in appartementsrechten, de vestiging van beperkte rechten, met uitzondering van het recht van hypotheek, of van persoonlijke rechten, zoals verhuur, pacht of ingebruikgeving. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen, bij niet-nakoming of overtreding van dit artikel, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een boete ten bate van de gemeente opleggen van 75% van de koopprijs (exclusief BTW)), onverminderd de bevoegdheid om alsnog nakoming en schadevergoeding te vorderen.
- e. Onder echtgeno(o)t(e) wordt mede verstaan degene, waarmee de koper een geregistreerd partnerschap of duurzaam samenlevingsverband, is aangegaan; onder ontbinding van een huwelijk mede het ontbinden van een geregistreerd partnerschap of een duurzaam samenlevingsverband .
- f. Op dit artikel is het bepaalde in artikel 1.18 van toepassing, zodat de verplichtingen uit dit artikel als kwalitatieve verplichting en subsidiair als kettingbeding worden gevestigd.

Artikel 3.4 Opslagplaatsen.

De koper verklaart ermee bekend te zijn dat een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders is vereist voor het uitvoeren, doen of laten uitvoeren van de volgende werken:

- a. het opslaan, deponeren, lozen of storten van al dan niet afgedankte of aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, alsmede het aanleggen of inrichten van opslag, stort of bergplaatsen;
- b. het opslaan of deponeren buiten de gebouwen van een of meer aan hun bestemming onttrokken machines, voer- of vaartuigen, dan wel onderdelen daarvan, alsmede het aanleggen of inrichten van een opslagplaats hiervoor;

Toelichting

Ter verduidelijking wordt de gang van zaken bij de verkoop van onroerende zaken door de gemeente toegelicht. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u daarvoor altijd contact opnemen met de behandelend ambtenaar.

Men zal u graag een nadere toelichting geven.

De totstandkoming van de overeenkomst. Gang van zaken.

Middels een aanbiedingsbrief krijgt u, de potentiële koper, van de gemeente de onroerende zaak aangeboden. Bij deze brief treft u vier exemplaren van de verkoopovereenkomst (en de daarbij behorende verkooptekening) en één exemplaar van deze algemene verkoopvoorwaarden aan. In de verkoopovereenkomst en de algemene verkoopvoorwaarden kunt u zien onder welke voorwaarden de onroerende zaak door de gemeente aan u wordt aangeboden.

Dit aanbod is vier weken geldig. De termijn van vier weken begint te lopen op de eerste dag na de verzendingsdatum van de aanbiedingsbrief. Binnen deze termijn dient u drie van de bij deze brief gevoegde verkoopovereenkomsten (en de verkooptekeningen) voor akkoord te ondertekenen en aan de gemeente te retourneren. Tevens dient iedere bladzijde van de overeenkomst geparafeerd te worden. Als u niet uiterlijk op de laatste dag van de termijn drie exemplaren van de verkoopovereenkomst (en de verkooptekeningen) getekend aan de gemeente geretourneerd heeft, vervalt het aanbod en is de gemeente vrij om de desbetreffende onroerende zaak aan een ander aan te bieden.

Geadviseerd wordt om, voordat u tot ondertekening van de verkoopovereenkomst overgaat, u te oriënteren of de aankoop voor u haalbaar is o.a. rekening houdend met de financiële middelen, de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan, de bouw- en milieuvoorschriften, de voorwaarden uit de verkoopovereenkomst en deze algemene verkoopvoorwaarden.

Indien u tijdig drie exemplaren van de verkoopovereenkomst en de daarbij behorende verkooptekening getekend aan de gemeente geretourneerd heeft, komt de overeenkomst tot stand op het moment dat de door u getekende en aan de gemeente geretourneerde verkoopovereenkomsten mede door de gemeente getekend wordt en het verkoopbesluit door de gemeente genomen is.

Binnen twee maanden na verzenddatum van de brief waarin u medegedeeld wordt dat het verkoopbesluit genomen is, dient de levering plaatsgevonden te hebben. Dit betekent dat de eigendom van de onroerende zaak overgedragen wordt doordat u de koopsom, de eventueel daarover verschuldigde belasting, rente en overige kosten overeenkomstig de nota van afrekening aan de notaris heeft betaald en de akte van levering vervolgens bij de notaris door of namens beide partijen is getekend. (ook wel aktepassering genoemd). De eventuele bebouwing moet daarna binnen twee jaar worden gerealiseerd. Dit alles tenzij afwijkende regelingen zijn getroffen.

Hieronder wordt per artikel kort aangegeven wat dat artikel voor u betekent. Artikelen, die voor zichzelf spreken en geen toelichting nodig hebben zijn niet voorzien van een toelichting.

Artikel 1.3 De verkooptekening is niet geschikt om als basis te dienen voor een aanvraag van een bouwvergunning

Artikel 1.4 Dit artikel regelt de staat van aflevering voor het grootste deel. Bijzondere lasten en beperkingen staan in de verkoopovereenkomst vermeld.. Dat een bouwkaavel bereikbaar is vanaf de openbare weg wil niet zeggen dat er automatisch een uitwegvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.3 verleend is. Een uitwegvergunning dient later nog apart aangevraagd te worden.

Artikel 1.5 Wanneer u van de gemeente de mede door de gemeente getekende verkoopovereenkomsten en verkoopbesluit heeft ontvangen, moet binnen twee maanden na dagtekening van de begeleidende brief (tenzij anders is overeengekomen) de akte van levering bij de notaris worden getekend. Gebeurt dit later,

dan bent u rente verschuldigd. (zie ook de toelichting bij 1.6 en 1.7). Alle risico's met betrekking tot de onroerende zaak gaan op u over, zodra u het verkochte in gebruik neemt. Denkt u vooral aan het moment van verzekeren van de op de grond aanwezige gebouwen (opstalverzekering)!

- Artikel 1.6 en 1.7 Tenzij in de verkoopovereenkomst anders is overeengekomen, dient de koopsom uiterlijk betaald te zijn op een daarvoor bestemde rekening van de notaris op het moment van ondertekening van de akte van levering (zie de toelichting bij 1.5). Bij de berekening van de verschuldigde rente wordt ervan uitgegaan dat een maand 30 dagen heeft en een jaar 360 dagen.
- Artikel 1.9 De woningbouwkavel wordt door de gemeente met kennelijke tekenen in het terrein uitgezet, voordat de verkoopovereenkomst met u wordt gesloten. U kunt dan zien wat u koopt. Omdat het te verkopen deel van een sloot niet met kennelijke tekenen kan worden uitgezet, zal dit in de overeenkomst worden omschreven. Na de ondertekening van de notariële akte van levering vindt de aanwijzing van de kadastrale grenzen in het terrein plaats. Met uw machtiging wordt de aanwijzing van de kadastrale grenzen door de gemeente aan de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers verricht. Vervolgens stelt de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers de kadastrale grenzen en de grootte van uw perceel vast; hiervan ontvangt u bericht. Soms vindt de kadastrale aanwijzing pas een jaar na de inschrijving van de akte in de openbare registers plaats.
- Artikel 1.10 Er vindt geen verrekening plaats als zich een afwijking voordoet tussen de grootte, zoals die door de gemeente is afgegeven en de grootte, zoals die uiteindelijk door de Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers is vastgesteld. Bij woningbouw koopt koper namelijk een bepaalde bouwkavel, die met kennelijke tekenen in het terrein is uitgezet, en niet een bepaald aantal vierkante meters. De feitelijke omschrijving van het te verkopen perceel in de verkoopovereenkomst of de akte van levering is bepalend. De vermelding van de oppervlakte in de verkoopovereenkomst dient slechts als aanduiding van hoe groot de oppervlakte van het perceel ongeveer is. Het gegeven dat de prijs wordt gesteld op een bepaald bedrag per vierkante meter doet hieraan niet af.
- Artikel 1.11 De gemeente wil alleen tot verkoop overgaan, als de bodem voldoet aan de normen. Om hiervan zeker te zijn laat de gemeente voor de verkoop een zogenaamd indicatief of verkennend bodemonderzoek uitvoeren dat voldoet aan de hieraan gestelde landelijke normen. Uit dit bodemonderzoek moet blijken dat de bodem geschikt is voor het beoogde en normale gebruik. U kunt dit rapport inzien, indien u dat wilt. Een zogenaamde "schone grond-verklaring" wordt niet afgegeven door de gemeente. Indien er bij het bodemonderzoek geen verontreiniging is aangetroffen, maar voor de datum van overdracht de bodem toch zodanig blijkt te zijn vervuild dat het niet meer geschikt is voor het beoogde gebruik, heeft u het recht de overeenkomst terug te draaien. Indien er in de grond funderingsresten, puin, andere restanten van bouwkundige aard, stobben van bomen en struiken of de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden aanwezig zijn, kan de overeenkomst niet teruggedraaid worden. De aanwezigheid van deze zaken is voor rekening en risico van de koper. Het is aan te bevelen vooraf te sonderen.
- Artikel 1.16 Deze bepaling wil u nader attenderen op het bestaan van het Waterschap en op het feit, dat daaruit voor u verplichtingen kunnen voortvloeien. Daarnaast is er soms op uw terrein beschoeiing aangelegd door de gemeente. Aangezien die uw eigendom wordt, dient u die ook te onderhouden.
- Artikel 1.17 Een kettingbeding zorgt ervoor, dat de verplichtingen die u met de gemeente bent overeengekomen bij verkoop door u worden doorgegeven aan de koper die de door u gekochte onroerende zaak geheel of gedeeltelijk van u koopt. De koper moet zich dan aan dezelfde verplichtingen houden. U moet deze bepaling bij verkoop opnemen. Als u dit niet doet, bent u de boete verschuldigd. De verplichting om de verplichtingen door te geven

geldt ook als u de door u gekochte onroerende zaak met beperkte rechten, zoals het recht van opstal, erfpacht, vruchtgebruik of een erfdienstbaarheid wil bezwaren.

- Artikel 1.18 Bepaalde verplichtingen om iets te gedogen of niet te doen kunnen als kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers. Dit betekent dat deze verplichtingen blijven rusten op de onroerende zaak. Bij vervreemding van de onroerende zaak zijn de verkrijgers van de onroerende zaak hieraan automatisch gebonden.
- Artikel 1.20 Als een partij niet aan zijn verplichtingen voldoet, geeft de andere partij die niet-nakomende partij door middel van een schriftelijke ingebrekestelling een redelijke termijn, waarbinnen hij alsnog zijn verplichtingen moet nakomen. Indien de niet-nakomende partij dan nog steeds in gebreke blijft, is de niet-nakomende partij in verzuim en is hij een boete verschuldigd. Ook kan er dan schadevergoeding en rente en/of alsnog nakoming en/of ontbinding van de overeenkomst gevorderd worden.
- Artikel 1.25 Indien meerdere personen de overeenkomst ondertekenen, rusten de verplichtingen van de overeenkomst in het geheel op elk van deze personen.
- Artikel 2.2. De gemeente verkoopt woningbouwkwavels en bedrijventerrein met het doel dat die grond wordt bebouwd. Omdat de gemeente niet zelf bouwt, komt de gemeente in dat geval met de koper overeen, dat de koper zal bouwen. Deze bepaling stelt het belang van de gemeente, dat er gebouwd wordt en dat er met voortgang gebouwd wordt, veilig. Dit is van belang omdat dan overlast in de nabije omgeving wordt voorkomen en omdat dan de openbare ruimte door of in opdracht van de gemeente aangelegd kan worden.
- Artikel 2.4 Voor het aansluiten op de riolering is een aansluitvergunning vereist. De aansluitvergunning wordt verleend op basis van een aanvraagformulier dat de koper ontvangt na het indienen van de bouwvraag.
- Artikel 2.6 De gemeente legt in het openbaar gebied een aantal parkeerplaatsen aan. Dit aantal is afgestemd op het aantal parkeergelegenheden op eigen erf. Om te voorkomen dat het openbaar gebied wordt overbelast met geparkeerde auto's, moeten de auto-opstelplaatsen op eigen erf worden gehandhaafd.
- Artikel 210 In bepaalde gebieden van de gemeente staat het grondwater zo hoog, dat drainage nodig is. Daarom kan de gemeente soms bedingen, dat u moet gedogen dat er drainage ligt in de door u gekochte grond. De gemeente heeft dan op haar kosten een drainageriool aangelegd en sluit u daar op aan.
- Artikel 2.11 Soms is het nodig, dat er tussen de huizen een "brandgang" is. Dit wordt geregeld door dit artikel.
- Artikel 2.12 De gemeente zal alleen medewerking verlenen aan een ABC-levering indien er sprake is van projectmatige bouw door een bedrijfsmatig werkende aannemer/projectontwikkelaar.
- Artikel 3.3 Het doel van dit artikel is te voorkomen dat een bedrijfswoning bewoont gaat worden door mensen die geen eigenaar zijn van of een dienstverband hebben met het bedrijf, dat de onroerende zaak gekocht heeft, aangezien dit zeer nadelige gevolgen kan hebben voor de omliggende bedrijven als gevolg van gebruiksbeperkende milieuvoorschriften.