

Algemene verkoopvoorwaarden betreffende de verkoop van bouwkavels door gemeente Oude IJsselstreek 2024

INHOUDSOPGAVE

Inleiding		3
	Algemene bepalingen	4
Artikel 1	Geldigheid	4
Artikel 2	Definities	4-5
Artikel 3	Tekening	5
Artikel 4	Naamgeving voorwaarden	5
	Bepalingen voor verkoop	6
Artikel 5	Juridische levering en staat van aflevering	6
Artikel 6	Overdracht en aanvaarding	6
Artikel 7	Betaling koopsom	6
Artikel 8	Lasten en belastingen	7
Artikel 9	Perceelomschrijving, meting, terreingrenzen	7
Artikel 10	Over- en ondermaat	7
Artikel 11	Faillissement en beslag	8
Artikel 12	Bouwrijpe staat	8
Artikel 13	Draagkracht en kwaliteit ondergrond	9
Artikel 14	Milieukundig onderzoek en geschiktheidsverklaring	9
Artikel 15	Ontbinding in geval van verontreiniging	9
Artikel 16	Hoofdelijkheid	10
Artikel 17	Boetebetaling en ontbinding	10
Artikel 18	Bebouwingsverplichting	10
Artikel 19	Verbod tot doorverkoop onbebouwde grond	11
Artikel 20	Recht van terugkoop bij niet-nakoming bouwplicht	11
Artikel 21	Verplichting tot zelfbewoning en verbod op doorverkoop	11
Artikel 22	A.B.C.-bepaling	12
Artikel 23	Verplichting tot zelfgebruik en verbod op doorverkoop bedrijfskavel	12
Artikel 24	Gedoogplicht	13
Artikel 25	Kwalitatieve verplichting	13
Artikel 26	Overdracht van rechten	13
Artikel 27	Kettingbeding	13
Artikel 28	Toepasselijk recht; geschillenregeling	13/14

Algemene verkoopvoorwaarden betreffende de verkoop van bouwkavels - Gemeente Oude- IJsselstreek-

Inleiding

In deze bijlage zijn de Algemene verkoopvoorwaarden betreffende de verkoop van (bouw) kavels 2024 van de gemeente Oude IJsselstreek opgenomen. Deze Algemene verkoopvoorwaarden zijn door het College van Burgemeester & Wethouders van Oude IJsselstreek vastgesteld op 17 december 2024. Zij vervangen de Algemene uitgiftevoorwaarden 2005 van de gemeente Oude IJsselstreek.

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op elke overeenkomst waarbij u een bouwterrein koopt die in het grondgebied van de gemeente Oude IJsselstreek ligt. In de meeste gevallen zal het gaan om de verkoop van een perceel bouwterrein voor de bouw van een woning of een bedrijfspand. Maar het kan bijvoorbeeld ook gaan om een bouwterrein met een andere bestemming.

Het is voor de koper van belang dat hij, vóórdat hij de koopovereenkomst ondertekent, nagaat of hij met deze algemene voorwaarden kan instemmen.

In de koopovereenkomst wordt aangegeven welke hoofdstukken en artikelen voor de koper gelden en welke worden uitgesloten. De koopovereenkomst is een overeenkomst, waarin de tussen de gemeente Oude IJsselstreek en de koper te sluiten transactie staat omschreven.

In de meeste gevallen zijn in de koopovereenkomst, naast de van toepassing zijnde algemene voorwaarden, ook bijzondere voorwaarden opgenomen. Ook kan het zo zijn dat in de overeenkomst één of meer artikelen uit de algemene voorwaarden worden uitgezonderd.

Hoofdstuk 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Geldigheid

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente en de koper(s), waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard. Zij vormen met de koopovereenkomst een onverbrekelijk geheel, tenzij in de koopovereenkomst nadrukkelijk anders staat vermeld.
- b. Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard gelden tussen partijen.
- c. Naast de bepalingen uit deze algemene verkoopvoorwaarden kunnen in de koopovereenkomst bijzondere bedingen worden opgenomen. Indien en voor zover deze bijzondere bedingen strijdig zijn met één of meer artikelen van de algemene verkoopvoorwaarden, dan prevaleren deze bijzondere bedingen boven de algemene uitgiftevoorwaarden.

Artikel 2 Definities

In deze Algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

Aflevering:	Feitelijk ter beschikking stelling van de onroerende zaak door de gemeente aan koper;
Algemene verkoopvoorwaarden:	De verkoopvoorwaarden van de gemeente Oude IJsselstreek die van toepassing zijn op gemeentelijke koopovereenkomsten;
Bijzondere bedingen/ voorwaarden:	De naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene verkoopvoorwaarden overeen te komen bepalingen die als zodanig in de koopovereenkomst en in de notariële akte van levering worden opgenomen.
Bouwrijp maken:	Voor zover betrekking hebbend op het uitgeefbaar gebied: het geschikt maken van de uitgeefbare gronden voor bebouwing (zoals ophogen, afgraven et cetera) en het zodanig bereikbaar maken van bouwkavels vanaf de openbare ruimte dat bebouwing op de bouwkavels kan plaatsvinden. Voor zover betrekking hebbend op het openbaar gebied: de werken en werkzaamheden welke nodig zijn om het openbaar gebied aan te kunnen leggen.
Bouwterrein:	Een perceel grond dat bestemd is om te worden bebouwd;
Gemeente:	De gemeente Oude IJsselstreek;
College van B&W:	Het college van de Burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek;
Grond:	De over te dragen grond die voor bebouwing bestemd is en die het object vormt van de koopovereenkomst;
Ingebruikneming:	Het moment waarop koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken of er feitelijk werkzaamheden in of op uit te voeren, daarop voorwerpen te plaatsen of daaromheen een afrastering te plaatsen. Het (doen) uitvoeren van onderzoeksactiviteiten, zoals sonderingsonderzoek of milieukundig bodemonderzoek, geldt niet als ingebruikneming;

Koopovereenkomst:	De op schrift gestelde, door partijen ondertekende overeenkomst betreffende koop en verkoop van een of meer onroerende zaken waarop deze Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn;
Koopprijs:	De door koper aan de gemeente verschuldigde vergoeding in geld ter zake de verkoop en levering van de onroerende zaak, exclusief door de koper verschuldigde rechten, lasten, belastingen, kosten van de notaris en rente;
Koper:	De natuurlijke perso(o)n(en) en/of rechtsperso(o)n(en), genoemd in de aanhef van de koopovereenkomst, die koper is of zijn van de onroerende zaak;
Notariële akte:	De voor overdracht vereiste akte van levering;
Notaris:	De notaris die in opdracht van koper en/of de gemeente de notariële werkzaamheden verricht;
Onroerende zaak:	Het perceel (de percelen) grond, al dan niet met opstal(len), dat (die) onderwerp is (zijn) van de koopovereenkomst, waarop deze Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn verklaard;
Overdracht:	Juridische eigendomsoverdracht door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers;
Partijen:	De partijen die de koopovereenkomst aangaan, zijnde de gemeente; en koper;
Terugverkoper:	De Koper, die voor zover hij reeds eigenaar is geworden, zijn onvoorwaardelijke medewerking verleent aan het leveren van de onbezwaarde eigendom aan de Gemeente, of aan een door de Gemeente aan te wijzen derde, zodra de gemeente gebruik maakt van haar recht op terugkoop ingevolge artikel 20 van de Algemene Verkoopvoorwaarden;
Wettelijke rente:	De rente zoals bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek dan wel, indien de koper een of meer natuurlijke personen betreft die handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf of een rechtspersoon (waaronder overheidsinstanties), de rente zoals bedoeld in artikel 6:119a van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 3 Tekening

Van elke overeenkomst tot verkoop van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven. In de koopovereenkomst wordt deze tekening met een nummer en een volledige kadastrale omschrijving aangeduid.

Artikel 4 Naamgeving voorwaarden

Deze algemene verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Oude IJsselstreek 2024".

BEPALINGEN VOOR VERKOOP

Artikel 5 Juridische levering en staat van aflevering

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de staat, waarin deze zich bevindt op de datum van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij overgedragen in de toestand waarin zij zich bevond op de datum van ingebruikneming.
- b. De onroerende zaak wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder heersende en dienende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen, maar vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten en vrij van pandrechten, hypotheek en beslagen en inschrijvingen daarvan, tenzij in de koopovereenkomst anders is vermeld.
- c. De gemeente staat er voor in dat zij bevoegd is tot de levering van de eigendom van de onroerende zaak.
- d. Voor zover hiervoor niet anders is bepaald, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het registergoed die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door de gemeente ter kennis van koper behoort te worden gebracht.
- e. Koper aanvaardt uitdrukkelijk:
 1. dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van koper behoren en voor zover deze aan de gemeente thans niet bekend zijn, voor risico van koper komen;
 2. die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 6 Overdracht en aanvaarding

- a. De notariële akte dient te worden ondertekend/gepasseerd binnen vier maanden na tot standkoming van de koopovereenkomst. De keuze van de notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris wil of kan aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan.
- b. Indien de ondertekening later plaatsvindt is artikel 7 van toepassing.
- c. In bijzondere gevallen kunnen Burgemeester en Wethouders op schriftelijk verzoek van de koper besluiten de in lid a. van dat artikel opgenomen termijn tot een nader te bepalen datum te verlengen. Het in lid b. van dit artikel gestelde is in geval van inwilliging van het verzoek om verlenging van de termijn onverminderd van toepassing.
- d. Behalve wanneer in de koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen, kan de koper de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.

Artikel 7 Betaling koopsom

- a. Binnen vier maanden na tot standkoming van de koopovereenkomst, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventuele daarover verschuldigde rente en belasting te zijn voldaan aan de notaris die de akte verlijdt.
- b. Indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn.
- c. Wanneer en voor zover al een gedeelte van de koopsom is betaald, zal de in dit artikel bedoelde rentevergoeding alleen worden berekend over het nog te betalen deel van de koopsom.

Artikel 8 Lasten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de levering, waaronder begrepen de eventueel verschuldigde belasting en de kadastrale en notariële kosten, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van de overdracht voor rekening van de koper.

Artikel 9 Perceelomschrijving, meting, terreingrenzen

- a. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen eenmalig door of in opdracht van de gemeente worden uitgezet. Hierbij zullen de grenzen door middel van ijzeren buizen en piketten of anderszins in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen.
- b. Het risico van de instandhouding van de uitgezette markeringen berust bij de koper. Bij verwijdering of versterking van die markeringen, komen de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening.
- c. Koper is er mee bekend dat het Kadaster te gelegener tijd tot inmeting van de door partijen overeengekomen grenzen over zal gaan. Tenzij de grenzen vooraf al definitief zijn bepaald en ingemeten door het Kadaster.
- d. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwijzing aan het Kadaster te verzorgen.
- e. De koper is verantwoordelijk voor de juiste plaatsing van gebouwen binnen de grenzen van de onroerende zaak.

Artikel 10 Over- en ondermaat

- a. Enig verschil tussen de grootte van de onroerende zaak, zoals die in de koopovereenkomst is aangegeven, en de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het kadaster, wordt niet tussen partijen verrekend, tenzij deze afwijking meer dan 5% bedraagt van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte en het te verrekenen bedrag groter is dan € 500,-, exclusief de door koper verschuldigde lasten. Indien er verrekening plaatsvindt, worden alle tot het verschil behorende vierkante meters verrekend. Verrekening vindt uitsluitend plaats, indien de verkoop is geschied op basis van een in de koopovereenkomst genoemde prijs per vierkante meter van het verkochte.
- b. Verrekening op grond van het gestelde in het vorige artikellid kan zowel door koper als door de gemeente gevorderd worden. Indien een der partijen hiertoe over wenst te gaan zal deze partij binnen twaalf weken na de datum van verzending van de schriftelijke kennisgeving door het Kadaster van de resultaten van de kadastrale inmeting bij aangetekende brief aan de wederpartij bekend maken dat hij tot verrekening wenst over te gaan op basis van de bedoelde meetresultaten en de in de koopovereenkomst aangegeven koopprijs per vierkante meter.
- c. Het recht om een verrekeningsvordering aanhangig te maken vervalt twaalf weken na de datum van verzending van de schriftelijke kennisgeving door het Kadaster aan partijen van de resultaten van de inmeting.

Artikel 11 Faillissement en beslag

- a. Indien vóór de datum van ondertekening van de notariële akte
 - koper in staat van faillissement wordt verklaard, of
 - aan koper surséance van betaling is verleend, of
 - op koper de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen definitief van toepassing is geworden, of
 - op kopers roerende en onroerende zaken executoriaal beslag wordt gelegd,is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst met onmiddellijke ingang als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

De gemeente zal van deze ontbinding onverwijld bij aangetekende brief aan koper mededeling doen.

- b. In geval van ontbinding van de koopovereenkomst door de gemeente, als bedoeld in het vorige artikellid, zal de koopprijs, voor zover deze al door koper aan de gemeente is voldaan, door de gemeente aan koper worden gerestitueerd, één en ander met verrekening van alle bedragen, die koper ingevolge de koopovereenkomst aan de gemeente verschuldigd is.

Artikel 12 Bouwrijpe staat

- a. Tenzij in de koopovereenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald, wordt de onroerende zaak bouwrijp geleverd.

Bouwrijp wil zeggen dat:

1. het gebied waarin de onroerende zaak is gelegen voorzien is van bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, welke aansluit op de onroerende zaak. Dit betekent dat de onroerende zaak in de nabijheid is voorzien van een dwa-rioleringsstelsel met uitlegger(s) tot de erfgrans richting de toekomstige woning/bedrijven(en), dat bouwwegen zijn aangelegd en dat de kabels en leidingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen door de nutsbedrijven kunnen worden aangelegd;
 2. de onroerende zaak is vrijgemaakt van funderingsresten, boomstobben, boomwortels >50 mm en puinrestanten, zijn de niet-te-handhaven opstellen gesloopt, zijn de niet-te-handhaven bomen gerooid geëgaliseerd en op een vooraf door of vanwege de gemeente te bepalen peil gebracht;
 3. dat de onroerende zaak geen boven- of ondergrondse obstakels kent die de realisering van het bouwplan in de weg staan.
- b. De onroerende zaak wordt niet opgehoogd of afgegraven. De koper koopt de onroerende zaak wat dat betreft in de feitelijke staat ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst.
 - c. De gemeente brengt of wijst een nutstracé aan voor de aan te leggen nutsvoorzieningen door de nutsbedrijven en spant zich in om ervoor te zorgen dat de nutsbedrijven de benodigde nutsvoorzieningen tijdig realiseren.
 - d. De gemeente kan nimmer aansprakelijk worden gesteld voor vertragingen en/of andere ongemakken die voortvloeien uit de gedragingen/handelwijze van de nutsbedrijven.
De huisaansluiting(netwerkaansluiting voor data, water en elektriciteit vanuit de openbare ruimte naar de bebouwing op de onroerende zaak) is de verantwoordelijkheid van de koper. Deze dient tijdig de benodigde (huis)aansluitingen aan te vragen bij de nutsbedrijven.

Artikel 13 Draagkracht en kwaliteit van de ondergrond

- a. Koper wordt geacht ermee bekend te zijn dat in het kader van het bouwrijp maken van het bouwterrein werkzaamheden door of namens de gemeente zijn (of worden) uitgevoerd van verschillende aard, waaronder werkzaamheden in de sfeer van ontgraving, aanvulling van de grond. Als gevolg van deze werkzaamheden kan er plaatselijk sprake zijn van een geroerde ondergrond die bij de toekomstige bebouwing van invloed kan zijn op de funderingsdiepte en/of de wijze van fundering. Ook kan sprake zijn van gedempte putten en/of waterlopen en dergelijke, alsmede van eigenschappen van de bodem, die verband houden met de natuurlijke gesteldheid daarvan en die voor de bebouwing van het terrein van betekenis kunnen zijn.
- b. Onverminderd het bepaalde in artikel 12 is de gemeente niet aansprakelijk voor mogelijk door koper of diens rechtsopvolger(s) te maken (meer)kosten, die verband houden met de draagkracht en de natuurlijke gesteldheid van de bodem, ofwel met de mogelijke, in het vorige artikellid genoemde gevolgen van de werkzaamheden die in het kader van het bouwrijp maken zijn uitgevoerd.

Artikel 14 Milieukundig onderzoek en geschiktheidsverklaring

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare (afval)stoffen in de bodem van de te verkopen grond/ bouwterrein, is een indicatief bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond dergelijke stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. De koper heeft recht op inzage in het rapport. Het bouwterrein wordt geacht geschikt te zijn voor het realiseren van de in de koopovereenkomst genoemde bebouwing en voor het gebruik dat, gelet op die bebouwing van het bouwterrein wordt gemaakt.
- b. De gemeente verklaart op grond van het indicatief bodemonderzoek dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in ontoelaatbare omvang in de grond zouden bevinden.
- c. Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met koper terzake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen.
- d. Onder afvalstoffen als bedoeld in lid a van dit artikel wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, voor zover zich daarin niet in onaanvaardbare mate (afval) stoffen bevinden. Evenmin wordt daaronder verstaan stobben van bomen of struiken. De aanwezigheid van de draagkracht van de bodem beïnvloedende omstandigheden vormt geen grond voor ontbinding als bedoel in artikel 15.

Artikel 15 Ontbinding in geval van verontreiniging

Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard en in zodanige hoeveelheid, dat van koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak/ het bouwterrein aanvaardt, heeft de koper eenzijdig het recht de koopovereenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst. Van een besluit tot ontbinding als hiervoor in het artikellid bepaald dient door de koper binnen twee weken na kennisneming van de aanwezigheid van de (afval) stoffen in of op het bouwterrein bij aangetekende brief aan de gemeente mededeling te worden gedaan, bij gebreke waarvan koper wordt geacht van zijn recht tot ontbinding te hebben afgezien.

Artikel 16 Hoofdelijkheid

Wanneer in de koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als koper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 17 Boetebetaling en ontbinding

- a. Bij toerekenbare tekortkoming van enige verplichting aan de zijde van de koper, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze Algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijke opeisbare boete van € 1000,- te vermeerderen met 0,33 % van de koopprijs voor iedere dag dat koper in gebreke is, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te verlangen.
- b. Naast het gestelde onder a. van dit artikel behoudt de gemeente het recht om bij toerekenbare tekortkoming ten aanzien van enige verplichting in rechte nakoming, dan wel aanvullende schadevergoeding te vorderen.

- c. Hetgeen in het artikel a in bepaald is niet van toepassing, indien en voor zover ten aanzien van de niet- nakoming van enige verplichting in de koopovereenkomst, een afzonderlijke boeteregeling is opgenomen, in welk geval die afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.
- d. Indien de koper na verloop van de in de ingebrekestelling bepaalde termijn zijn verplichtingen niet is nagekomen, kan de gemeente de koopovereenkomst met onmiddellijke ingang ontbinden zonder dat verder enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

Artikel 18 Bebouwingsverplichting

- a. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere of andere in de koopovereenkomst nader omschreven bebouwing kan betreffen.
- b. Binnen 12 maanden na datum van het ondertekenen van de notariële akte van levering zal de koper een aanvang maken met de bouwwerkzaamheden met betrekking tot de realisatie van de op het bouwterrein te stichten bebouwing in geval van woningbouw, waarna deze bebouwing binnen 1 1/2 jaar voltooid en gebruiksklaar dient te zijn. Deze termijnen kunnen op verzoek van koper door het college van B&W worden verlengd. Een verzoek tot verlenging dient schriftelijk en gemotiveerd aan het college van B&W te worden gedaan.
- c. Koper is ook in het geval van bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere of andere in de koopovereenkomst nader omschreven bebouwing , verplicht tot bebouwing van de grond. De koper zal binnen de in de koopovereenkomst gestelde termijn een aanvang maken met de bouwwerkzaamheden met betrekking tot de realisatie van de op het bouwterrein te stichten bebouwing , waarna deze bebouwing binnen 1 1/2 jaar voltooid en gebruiksklaar dient te zijn. Deze termijnen kunnen op verzoek van koper door het College van B&W worden verlengd. Een verzoek tot verlenging dient schriftelijk en gemotiveerd aan het college van B&W te worden gedaan.

Artikel 19 Verbod tot doorverkoop onbebouwde grond

- a. Zolang niet aan de voormelde bouwverplichting is voldaan, is het wederpartij, niet toegestaan, de grond zonder toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economisch eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met zakelijke en/of beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- b. Het bepaalde in lid a. is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van art. 3:174 BW.
- c. De in lid b. bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige grond, ten behoeve van woningbouw, geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover diens wederpartij verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde opstallen te bouwen.

Artikel 20 Recht van terugkoop bij niet-nakoming bouwplicht

- a. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting is de koper verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van het college van B&W aan de gemeente terug te verkopen, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom.
- b. De kosten van of in verband met de terugkoop en de wederoverdracht van de gekochte grond – in de meest ruime zin – komen geheel voor rekening van de terugverkoper.
- c. De terugverkoper is verplicht binnen een door het college van burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte grond, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper zal geschieden.

Artikel 21 Verplichting tot zelfbewoning en verbod op doorverkoop

- a. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 verplicht de koper zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkoop, een en ander behoudens het vermeld in de hierna volgende leden.
- b. Bij niet nakoming van de in dit artikel met de koper overeengekomen verplichtingen is de koper een direct opeisbare boete verschuldigd van € 50.000,- ten behoeve van de gemeente Oude- IJsselstreek
- c. Het bepaalde in het lid a is niet van toepassing in geval van:
 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:714 BW;
 2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW);
 3. schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.
- d. Het bepaalde in lid a. en c. vervalt nadat de koper (met zijn eventuele gezinsleden) de desbetreffende woning gedurende drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf voor de bewoning geldt de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner op het desbetreffende adres in de gemeentelijke basisregistratie opgenomen is geweest.
- e. Het college van burgemeester en wethouders kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt steeds verleend in geval van:
 1. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 2. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van een geregistreerd partnerschap of de beëindiging van een notarieel samenlevingscontract;
 3. verhuizing waartoe koper wordt genoodzaakt vanwege zijn gezondheid of die van één van zijn gezinsleden
 4. verandering van de werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
- f. Het college van burgemeester en wethouders kan voorts, anders dan op grond van de redenen genoemd in lid e., op schriftelijk en nader onderbouwd verzoek van koper om zwaarwegende redenen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Aan deze ontheffing kan het college van burgemeester en wethouders voorwaarden, onder meer van financiële aard, verbinden
- g. De koper of diens verkrijger zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer bepalingen in dit artikel in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete dan terstond zal kunnen worden gevorderd door de gemeente Oude- IJsselstreek.

Artikel 22 A.B.C.-bepaling

De gemeente staat toe – en werkt eraan mee - dat de koper, zijnde een aannemingsbedrijf of exploitatiemaatschappij, zijn recht op overdracht van de grond overdraagt aan de kopers van de te bebouwen kavels en de daarop te bouwen woningen, al dan niet voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarde dat:

- a. in de tussen de koper en haar wederpartij te sluiten overeenkomst, artikel 21 van deze algemene verkoopvoorwaarden (in samenhang met hetgeen omtrent dit artikel in de koopovereenkomst is bepaald), integraal wordt opgenomen;
- b. de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers van de te bouwen woningen heeft verplicht.

Artikel 23 Verplichting tot zelfgebruik en verbod op doorverkoop bedrijfspand

- a. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 verplicht de koper zich de op de verkochte grond te bouwen bedrijfspand uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf te gebruiken en het bedrijfspand met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen dan wel in gebruik te geven onder welke titel dan ook, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
- b. Bij niet nakoming van de in dit artikel met de koper overeengekomen verplichtingen is de koper een direct opeisbare boete verschuldigd van € 50.000,- ten behoeve van de gemeente Oude- IJsselstreek
- c. Het bepaalde in het lid a is niet van toepassing in geval van:
 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:714 BW;
 2. executoriale verkoop ;
 3. schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.
- d. Het bepaalde in lid a. vervalt indien de koper het desbetreffende bedrijfspand gedurende drie achtereenvolgende jaren aantoonbaar als eigenaar heeft gebruikt.
- e. Het college van burgemeester en wethouders kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in sub a). Deze ontheffing wordt steeds verleend in geval van:
 1. overlijden van de koper;
 2. bij aantoonbare financiële noodzaak.
- f. Het college van burgemeester en wethouders kunnen aan de ontheffing voorwaarden verbinden.

Artikel 24 Gedoogplicht

- a. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen (zoals kabels en leidingen voor nutsvoorzieningen, inclusief de kabel(s) voor het centraal antennesysteem, lichtmasten met bijbehorende kabels en aansluitingen op het elektriciteitsnet, straatkolken met hun aansluitingen op het gemeentelijk rioolstelsel, straatnaamborden, verkeersborden en ander straatmeubilair, etc.) op, in of boven de grond is aangebracht wordt onderhouden en te gedogen dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van die openbare voorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.
- b. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid a. van dit artikel is en/of wordt aangebracht, bevestigd te laten.
- c. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid a. van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, wanneer de koper dit wenst, aan de koper worden vergoed.
doch onder de verplichting van hen, die daadwerkelijk de onder a bedoelde zaken aanbrengen, herstellen of vernieuwen, alle schade op hun kosten te (doen) herstellen.
- d. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a. van dit artikel, welke het college van burgemeester en wethouders of de eigenaren van de desbetreffende zaken noodzakelijk achten.
- e. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a., door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Artikel 25 Kwalitatieve verplichting

- a. In de koopovereenkomst zal worden bedongen dat de verplichting(en) van koper ten aanzien van de onroerende zaak, uit hoofde van de in de koopovereenkomst aangewezen artikelen, zal/zullen overgaan op degenen(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen en dat mede gebonden zal/zullen zijn degene(n) die van rechtsopvolger van koper een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.

- b. Overeenkomstig het bepaalde in *art 6:252 lid 2 BW* wordt, teneinde de werking van het in het vorige artikellid bedoelde beding tot stand te brengen, het beding opgenomen in de Notariële akte van levering en wordt een afschrift van die akte ingeschreven in de openbare registers voor de dienst van het Kadaster.

Artikel 26 Overdracht van rechten

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

Artikel 27 Kettingbeding

- a. Koper wordt verplicht en dient zich te verbinden jegens de gemeente, die dit voor zich zal aanvaarden, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen en de uit deze verkoopvoorwaarden van toepassing verklaarde artikelen bij 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, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de desbetreffende notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,- (*zegge: vijftwintigduizend euro*) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of 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 eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de lid a. bedoelde artikelen, als de in lid a. en in het onderhavige lid b. opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder dient daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan te nemen.

Artikel 28 Toepasselijk recht; geschillenregeling

- a. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- b. Ingeval van geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst en de daarin van toepassing verklaarde algemene verkoopvoorwaarden mochten ontstaan, van welke aarde en omvang ook, daaronder mede begrepen die , welke door èèn der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen partijen trachten deze in eerste instantie op te lossen met behulp van mediation, conform het reglement van de Mediators Federatie Nederland te Rotterdam, zoals dat luidt op de aanvangsdatum van de mediation.
- c. Zolang de mediation niet is beëindigd zal geen der partijen het geschil aan de rechter voorleggen, tenzij uitsluitend ter bewaring van rechten.
- d. Partijen wonen de eerste mediationbijeenkomst gezamenlijk bij. Daarna zijn partijen vrij de mediation op ieder gewenst moment te beëindigen. De mediation vangt aan op het moment dat partijen de eerste gezamenlijke mediationbijeenkomst bijwonen.
- e. Indien het onmogelijk is gebleken een geschil als hiervoor bedoeld op te lossen met behulp van mediation, zal dat geschil, worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde Arrondissementsrechtbank, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij een erkend arbitrage-instituut overeenkomen.
- f. Indien partijen kiezen voor arbitrage als bedoeld in het vorige lid, zullen daartoe de strekkende regelen van het betreffende arbitrage-instituut gelden, zoals deze luiden op de datum van aanvraag door de meest gerede partij van de arbitrage.

