



Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Oisterwijk 2006

De Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Oisterwijk 2006 zijn vastgesteld door het college van de gemeente Oisterwijk op

Definities:

Aflevering:	feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak.
Algemene voorwaarden:	deze voorwaarden van de gemeente Oisterwijk die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke verkoopovereenkomsten.
Grond:	de over te dragen grond die het object vormt van de verkoopovereenkomst
Ingebruikneming:	Het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikgeving.
Notariële akte:	de voor de overdracht vereiste akte van levering.
Onroerende zaak: (het verkochte)	de grond en/of de opstallen die het object van de verkoopovereenkomst vormen waarbij deze algemene voorwaarden behoren.
Overdracht:	de juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte in de openbare registers.
Verkoopovereenkomst:	de overeenkomst tot verkoop waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn.
Wederpartij:	koper.
Het college:	burgemeester en wethouders van de gemeente Oisterwijk.

Artikel 1

Geldigheid

Deze algemene voorwaarden behoren bij iedere verkoopovereenkomst inzake bouwterreinen tussen de gemeente Oisterwijk en koper waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en voor zover daarvan bij verkoopovereenkomst niet wordt afgeweken. Ze vormen met de overeenkomst één onverbrekelijk geheel.

Artikel 2

Definities

De in de aanhef aangegeven definities zijn van toepassing op de termen aflevering, algemene voorwaarden, grond, ingebruikneming, notariële akte, onroerende zaak (hierna ook te noemen: het verkochte), overdracht, verkoopovereenkomst, wederpartij en college, zoals deze termen in de algemene verkoopvoorwaarden voorkomen.

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 globaal staat aangegeven.

Artikel 4

Koopoptie

Het college kan een koopoptie op een bouwterrein verlenen voor een maximale periode van drie maanden, nadat de aspirant-koper daartoe schriftelijk een verzoek heeft gedaan.

Het college is bevoegd deze termijn te verlengen c.q. een andere termijn vast te stellen indien specifieke omstandigheden dit naar het oordeel van het college rechtvaardigen. Aan een optieverlening c.q. verlenging kunnen door het college renteclausules worden verbonden, alsmede nadere voorwaarden of voorbehouden worden gekoppeld.

Artikel 5

Notariële akte van levering

1. De voor overdracht vereiste akte van levering dient te worden gepasseerd binnen 3 maanden na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop.
De keuze van de notaris ligt bij de koper.
Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, zal de akte worden gepasseerd ten kantore van een door de gemeente aan te wijzen, binnen de gemeente gevestigde, notaris.
2. Indien de akte wordt gepasseerd nadat de in lid 1 vermelde termijn is verstreken, is het bepaalde in artikel 7 van toepassing.
3. Tenzij in de overeenkomst een ander moment is overeengekomen, kan de wederpartij de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom eventuele rente, eventueel verschuldigde omzetbelasting en eventuele andere overeengekomen vergoedingen volledig zijn betaald en de notariële akte is ondertekend.

Artikel 6

Waarborgsom/bankgarantie

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen kan de koper verplicht worden uiterlijk binnen twee weken na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop bij de gemeente een waarborgsom te storten, gelijk aan 10% van de koopsom met een minimum van € 5.000,--.
2. In plaats van deze waarborgsom kan koper desgewenst, binnen de hiervoor genoemde termijn bij en ten genoegen van de gemeente dan wel de notaris een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie tot laatstgemeld bedrag deponeren. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en voorts de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de gemeente en/of de notaris het bedrag van de garantie aan de gemeente zal uitkeren.
3. De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde en behoudens het in artikel 24 bepaalde aan koper worden gerestitueerd na ondertekening van de notariële akte.
4. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan koper opgelegde verplichting is artikel 24 van overeenkomstige toepassing.
5. Zolang op grond van het vorenstaande geen restitutie, verrekening of uitbetaling van de waarborgsom heeft plaatsgevonden, houdt de notaris deze onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gedane rechterlijke uitspraak is beslist aan wie de waarborgsom moet worden afgedragen, zulks behoudens eensluidende betalingsopdracht van beide partijen.

Artikel 7

Betaling koopsom

1. Binnen drie maanden na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte indien dit binnen de genoemde drie maanden plaatsvindt, dient volgens factuur de volledige koopsom en de eventueel overigens daarover verschuldigde omzetbelasting en al hetgeen eventueel overigens in verband met de verkoop verschuldigd is, te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.
2. Indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf dat moment tot aan de datum van de volledige betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn, berekend over de overeengekomen koopsom exclusief de (eventueel) verschuldigde omzetbelasting.

Artikel 8

Kosten en belastingen

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen kunnen worden de overdrachts-, omzetbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. 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 notariële overdracht, voor rekening van de koper.

Artikel 9

Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

1. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente met deugdelijk materiaal in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwys aan het kadaster te verzorgen. De koper verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen met de ambtenaar die daar het bouwtoezicht heeft, overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.
2. Over- of ondermaat van het registergoed zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

Artikel 10

Risico-overgang en beschadiging

1. Het verkochte is eerst met ingang van de dag van het ondertekenen van de akte van levering voor risico van de koper, tenzij de aflevering op een eerder tijdstip heeft plaatsgevonden, in welk geval de risico op de koper overgaat op de dag van aflevering.
2. Bij gehele of gedeeltelijke beschadiging van het verkochte voorafgaand aan het in het eerste lid van dit artikel gemelde tijdstip van risico-overgang stelt de gemeente binnen achtenveertig uur, nadat haar die beschadiging bekend is geworden, koper daarvan op de hoogte.
3. Ingeval het verkochte ten gevolge van een niet-toerekenbare tekortkoming van de gemeente voor het tijdstip van het ondertekenen van de akte van levering wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij:
 - a. de koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval de gemeente het verkochte (af)levert in de staat, waarin het zich dan bevindt, en alle rechten, die zij jegens derden ter zake van beschadiging kan doen gelden – waaronder begrepen haar vordering uit hoofde van overeenkomsten, waarbij het verkochte is verzekerd – aan de koper overdraagt; of
 - b. de gemeente binnen een met de koper overeen te komen termijn het verkochte voor haar rekening herstelt, in welk geval het tijdstip, waarop de akte van levering wordt ondertekend, verschuift naar de dag, waarop deze hersteltermijn is verstreken.

Artikel 11

Vervroegde inbezitneming

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 5 kan de koper van een bouwterrein, met schriftelijke toestemming van het college, het bouwterrein in gebruik nemen voor het in artikel 5 bedoelde tijdstip.
2. Over het tijdvak vanaf de datum van de ingebruikneming tot de dag van betaling van de koopsom is de koper aan de gemeente verschuldigd een bij het passeren van de transportakte te betalen rentevergoeding, waarvan het percentage wordt bepaald bij de door het college te verlenen toestemming en zulks over het bedrag van de koopsom, verminderd met de gestorte waarborgsom.

Artikel 12

Feitelijke levering, staat van het verkochte

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. De gemeente verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
2. Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als door de gemeente aangegeven bij haar aanbod nodig zijn. Aan koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeen te komen.
4. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden leeg en ontruimd.
5. Het verkochte wordt vrij van hypotheeken en inschrijvingen van hypotheeken en beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden en expliciet aanvaarde lasten en beperkingen blijven er echter op rusten.

Artikel 13

Milieukundig onderzoek

1. Betreffende de eventuele verontreiniging wordt omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven grond, een indicatief onderzoek verricht.
2. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. De koper heeft recht op inzage in het rapport.
3. Op basis van voormeld onderzoek zal de gemeente op verzoek een verklaring afgeven dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden.
4. Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de koper ter zake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen.

Artikel 14

Ontbinding in geval van verontreiniging

1. a. De koper heeft tot aan de start van de fundering van de bouw op het betrokken perceel, of als dit perceel verkaveld wordt: op de betrokken kavel, doch in geen geval langer dan 1 jaar na het ondertekenen van de koopovereenkomst, het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt, dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd overgedragen, en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt (met name ook als door deze verontreiniging de realisering van de door partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt).

- b. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de verkoper zich (ook ingeval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan.
 - c. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de koper op schadevergoeding indien en voor zover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.
 - d. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.
2. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.
3. Van dit artikel kan in de overeenkomst worden afgeweken.

Artikel 15

Bebouwing

- 1. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de overeenkomst 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 nadere omschreven bebouwing kan betreffen.
- 2. Binnen twee jaar na de datum van de in artikel 5 bedoelde akte van levering moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door het college worden verlengd
- 3. Zolang niet is voldaan aan de in lid 2 vermelde verplichting mag de koper het gekochte (geheel of gedeeltelijk) niet zonder toestemming van het college in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Voor de vestiging van rechten van hypotheek is geen toestemming nodig. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- 4. Het bepaalde in lid 3 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop, artikel 268, boek 3 en van verkoop op grond van art. 3:174 BW.
- 5. Niet-nakoming van het bepaalde in lid 2 heeft tot gevolg, dat de koper aan de gemeente een boete verschuldigd is van 1 % van de koopsom voor elke volle week, waarmee de termijn van twee jaren, c.q. indien de termijn verlengd is, de verlengde termijn, wordt overschreden. Het college kan in bijzondere omstandigheden het boetebedrag lager vaststellen.
- 6. Het bovenstaande is niet van toepassing indien een beroep kan worden gedaan op de gevallen zoals genoemd onder artikel 19, lid 4.

Artikel 16

Erfafscheiding

De koper is verplicht de onroerende zaak op zijn kosten gedurende de periode dat er feitelijke werkzaamheden worden verricht behoorlijk af te scheiden.

Artikel 17

Recht van terugkoop

1. Bij niet nakoming van het bepaalde in artikel 15, lid 2, heeft de gemeente het recht het verkochte, na schriftelijke aanmaning van de koper, weer op te eisen.
2. De gemeente voldoet bij teruglevering van het verkochte de in de koopovereenkomst vermelde koopsom zonder dat daar enige rentevergoeding over verschuldigd is en onder aftrek van de door de koper verschuldigde boete alsmede de overigens door de gemeente geleden schade.
3. De koper levert het verkochte terug in de staat waarin het door de gemeente is geleverd.
4. De kosten van het weer in de oorspronkelijke staat terugleveren van het verkochte zijn voor rekening van de koper.

Artikel 18

Faillissement en beslag

1. Indien de koper voor de datum van ondertekening van de transportakte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Artikel 19

Zelfbewoning en vervreemdingsbeperking

1. De koper verplicht 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 doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde hierna volgende leden. Artikel 24 is van toepassing.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - b. executoriale verkoop;
 - c. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 4.
3. Het bepaalde in lid 1 en 2 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning na eerste ingebruikneming gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond.
4. Het college kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt geacht te zijn verleend in geval van:
 - a. verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van de koper of diens partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk of geregistreerd partnerschap van de koper door echtscheiding of beëindiging.
5. Voor andere redenen dan hiervoor genoemd is schriftelijke ontheffing van het college nodig waaraan voorwaarden, zoals anti-speculatiebeding, gesteld kunnen worden.

Artikel 20

A.B.C.-bepaling

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

- a. in de tussen de wederpartij en haar kopers te sluiten overeenkomsten deze algemene voorwaarden (in samenhang met hetgeen omtrent deze artikelen in de koopovereenkomst is bepaald), integraal van toepassing worden verklaard;
- b. de wederpartij zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

Artikel 21

Gedooqplicht

1. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.
2. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
3. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed.
4. De koper is verplicht, voorzover 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 1 van dit artikel, welke het college dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
5. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
6. De koper doet ten behoeve van de gemeente afstand van zijn rechten om op gezamenlijke kosten het verkochte af te palen of af te sluiten, als bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 22

Kwalitatieve verplichting

De in artikel 21 genoemde verplichtingen blijven rusten op het verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252, lid 2, BW.

Artikel 23

Hoofdelijkheid

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

Artikel 24

Boetebepaling

1. Bij niet-nakoming, niet volledige nakoming daaronder begrepen, van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom, ongeacht de door de gemeente door niet-nakoming te lijden schade en kan de gemeente de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
2. Naast het gestelde in lid 1. van dit artikel behouden de gemeente en koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen of vergoeding van eventueel meer geleden schade.

Artikel 25

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 volgens de wet bevoegd rechter, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij het Nederland Arbitrage Instituut overeenkomen.

Artikel 26

Voorwaarde van financiering

1. Deze overeenkomst is ontbonden, indien de koper voor de in de overeenkomst/akkoordverklaring genoemde datum geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak, en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing met kosten van overdracht.
2. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de koper binnen 7 dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan het college in te roepen en aan de gemeente bekend te maken, onder overlegging van twee afwijzingen van financiers.

BEPALINGEN VOOR BEDRIJVENTERREIN CA.

Artikel 27

Kwaliteit bebouwing

De koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing en terreininrichting wordt getoetst aan een gemeentelijk beeldkwaliteitplan dat is/wordt opgesteld voor het gebied waarbinnen de bebouwing wordt opgericht.

Artikel 28

Afrastering

De koper verplicht zich het gekochte terrein voor zijn rekening af te scheiden met een door de gemeente goed te keuren deugdelijke, niet ontsierende afrastering, zoals voor bedrijfsterrein gebruikelijk is.