

**ALGEMENE UITGIFTEVOORWAARDEN
VOOR GROND 2026 GEMEENTE OOST GELRE**



Inhoudsopgave

Inleiding	-----	3
Artikel 1.	Begripsomschrijving -----	3
Artikel 2.	Geldigheid -----	4
Artikel 3.	Tekening -----	4
Artikel 4.	Staat van aflevering -----	4
Artikel 5.	Betaling koopsom, eigendomsoverdracht en aflevering -----	4
Artikel 6.	Kosten van overdracht, belastingen, zakelijke lasten -----	5
Artikel 7.	Perceelomschrijving, meting, terreingrenzen -----	5
Artikel 8.	Kwalitatieve verplichting: Overhangende takken en wortels -----	5
Artikel 9.	Over- en ondermaat -----	6
Artikel 10.	Surséance van betaling, faillissement, schuldsanering en beslag -----	6
Artikel 11.	Hoofdelijkheid -----	6
Artikel 12.	Betaling koopsom -----	6
Artikel 13.	Ingebrekestelling, verzuim, boete en ontbinding -----	6
Artikel 14.	Gemeentelijke groenstroken -----	7
Artikel 15.	Geschillen -----	7
Artikel 16.	Algemene Termijnenwet -----	7
Artikel 17.	Domicilie keuze -----	7
Artikel 18.	Publicatie eisen (Didam arrest) -----	7
Artikel 19.	Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur -----	8
Artikel 20.	Geldigheid, toepassingsbereik -----	9
Artikel 21.	Milieukundig onderzoek -----	9
Artikel 22.	Bebouwing -----	9
Artikel 23.	Verplichting tot teruglevering bij niet nakoming bouwplicht -----	10
Artikel 24.	Kwalitatieve verplichting -----	10
Artikel 25.	Verkoopverbod percelen grond bestemd voor bedrijfsbebouwing -----	10
Artikel 26.	Voorrang van bijzondere boetebepalingen -----	11

Inleiding

Bij het sluiten van een koopovereenkomst van grond of een gebouw met de gemeente zijn de uitgiftevoorwaarden uit deze algemene uitgiftevoorwaarden van toepassing.

In de koopovereenkomst staat vermeld welke hoofdstukken en artikelen precies voor de koper gelden of welke worden uitgesloten.

In de koopovereenkomst kunnen naast algemene uitgiftevoorwaarden ook bijzondere bedingen zijn opgenomen. Bijzondere bedingen zijn extra artikelen die alleen in dat bijzondere geval in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Deze algemene uitgiftevoorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van Burgemeester en Wethouders van 24 maart 2026 met nummer 13263-2026.

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Begripsomschrijving

In de algemene uitgiftevoorwaarden wordt verstaan onder:

Aflevering:	Het moment waarop de koper feitelijk de beschikking krijgt over de onroerend zaak.
Akte van levering:	De voor de eigendomsoverdracht vereiste notariële akte van levering die nodig is om de eigendom over te dragen van de gemeente naar de koper.
Algemene Uitgiftevoorwaarden:	De voorwaarden van de gemeente Oost Gelre, die geheel of gedeeltelijk van toepassing zijn op de verkoop van grond door de gemeente Oost Gelre en die integraal onderdeel uitmaken van de koopovereenkomst.
Bomen:	Bomen die in eigendom of beheer zijn bij de gemeente en die grenzen aan de onroerende zaak.
College:	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oost Gelre.
Eigendomsoverdracht:	Dit betekent dat de eigendom van een stuk perceel officieel overgaat naar de koper wanneer de leveringsakte is ingeschreven in de openbare registers.
Ingebruikneming:	Het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over het perceel beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.
Koopovereenkomst:	De koopovereenkomst van koop en verkoop inclusief de daarbij behorende bijlagen waarop deze Algemene Uitgiftevoorwaarden geheel of gedeeltelijk van toepassing zijn.
Koopsom:	Het tussen partijen overeengekomen bedrag dat de koper aan de gemeente verschuldigd is voor de levering van het in deze koopovereenkomst omschreven onroerende zaak, exclusief eventueel verschuldigde rente, belastingen, heffingen en kosten.
Koper:	De natuurlijke persoon of rechtspersoon die met de gemeente een koopovereenkomst sluit en diens rechtsverkrijger(s) onder algemene titel.
Kwalitatieve verplichting:	Is een juridische afspraak die vastgelegd wordt in een overeenkomst tussen twee partijen. Deze verplichting houdt in dat de eigenaar van een bepaald stuk perceel (of ander registergoed) iets moet dulden (accepteren) of nalaten (niet doen). Wat deze verplichting bijzonder maakt, is dat deze automatisch overgaat op de volgende eigenaar van

Onroerende zaak:	het perceel. Dit betekent dat als het perceel wordt verkocht, de nieuwe eigenaar ook aan deze verplichting gebonden is. Het perceel en de eventueel daarop bevindende opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen.
Overdracht:	De juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte van levering in de openbare registers.
Overhangende takken:	Takken van bomen die zich boven het perceel bevinden.
Perceel:	De over te dragen (gedeelte van) grond met de eventueel daarop aanwezige opstallen, dat het object vormt van de koopovereenkomst.
Verkoop:	De koopovereenkomst waarbij de gemeente zich verbindt om de in de koopovereenkomst omschreven onroerende zaak aan de koper in eigendom over te dragen, en de koper zich verbindt om daarvoor de overeengekomen koopsom aan de gemeente te betalen.
Wettelijke rente:	De rente zoals bepaald in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek (BW) bij consumententransacties en artikel 6:119a BW bij handelstransacties.
Wortels:	Wortels van Bomen die de onroerende zaak binnendringen.

Artikel 2. Geldigheid

1. Deze Algemene Uitgiftevoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente Oost Gelre en de koper(s), waarin zij uitdrukkelijk geheel of gedeeltelijk van toepassing zijn verklaard. Zij vormen samen met de koopovereenkomst een onverbreeklijk geheel, tenzij in de koopovereenkomst nadrukkelijk anders is bepaald.
2. Bij strijdigheid tussen een bepaling in de koopovereenkomst en een bepaling in deze Algemene Uitgiftevoorwaarden prevaleert de bepaling in de koopovereenkomst.
3. Deze Algemene Uitgiftevoorwaarden gelden uitsluitend bij overeenkomsten tot verkoop van onroerende zaken door de gemeente.
4. Deze Algemene Uitgiftevoorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van 24 maart 2026 van het college. Deze Algemene Uitgiftevoorwaarden treden in werking op 1 april 2026.
5. De "Algemene Uitgiftevoorwaarden van de gemeente Oost Gelre", vastgesteld door het college op 11 april 2012, komen te vervallen op het moment van inwerkingtreding van deze Algemene Uitgiftevoorwaarden voor grond 2026. Deze Algemene Uitgiftevoorwaarden, vastgesteld door het college op 11 april 2012, blijven onverkort van toepassing op reeds gesloten koopovereenkomst waarbij deze voorwaarden van toepassing zijn verklaard.

Artikel 3. Tekening

1. Van elke koopovereenkomst tot uitgifte van grond maakt een tekening deel uit, waarop de over te dragen grond staat aangegeven.

Artikel 4. Staat van aflevering

1. Het perceel zal aan de koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich op het moment van koop bevindt, tenzij partijen in de koopovereenkomst anders zijn overeengekomen, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, erfdienstbaarheden, andere zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. De koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, andere zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, kenbaar ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers en die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen. Het is mogelijk dat er toch onbekende lasten en beperkingen drukken op het perceel, die niet zijn ingeschreven in voornoemde openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie. De koper aanvaardt de eventuele gevolgen hiervan.
3. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 5. Betaling koopsom, eigendomsoverdracht en aflevering

1. De eigendomsoverdracht van het perceel vindt plaats uiterlijk binnen twee maanden nadat het daartoe bevoegde bestuursorgaan van de gemeente het besluit tot verkoop van het perceel heeft genomen, tenzij partijen in de koopovereenkomst schriftelijk anders zijn overeengekomen. De datum waarop het verkoopbesluit door de gemeente is verzonden, is daarbij bepalend.
2. De koopsom dient uiterlijk bij het passeren van de akte van levering te zijn betaald.

3. De koper verkrijgt het recht om het perceel in eigen gebruik en genot te aanvaarden zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden.
4. De aflevering van het perceel wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de datum van het passeren van de notariële akte van levering.
5. Vanaf de aflevering is het perceel voor rekening en risico van de koper.
6. In bijzondere gevallen kan, op schriftelijk verzoek van de koper, de in lid 1 genoemde termijn verlengd worden tot een nader te bepalen datum. Het bepaalde in lid 2 blijft in dat geval onverminderd van toepassing.

Artikel 6. Kosten van overdracht, belastingen, zakelijke lasten

1. Alle kosten, belastingen en rechten verbonden aan de koop en verkoop en (af)levering, zoals de notariskosten, de omzetbelasting, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting, de omzetbelasting over die kosten en rechten, zijn voor rekening van de koper.
2. Alle lasten en belastingen, die van het perceel worden geheven, komen vanaf de datum van eigendomsoverdracht voor rekening van de koper.
3. De zakelijke lasten met betrekking tot de onroerende zaak zullen niet worden verrekend.

Artikel 7. Perceelomschrijving, meting, terreingrenzen

1. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van het perceel zullen de grenzen door de gemeente met grensbuizen in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De koper verplicht zich voor aanvang van de werkzaamheden met de landmeetkundige van de gemeente overleg te plegen over de juiste plaatsing van de grensbuizen op de grenzen van het perceel.
2. De koper is -na ondertekening van de akte van levering- verantwoordelijk voor de door de gemeente aangebrachte grensbuizen. De grensbuizen worden door het kadaster ingemeten voor het bepalen van de exacte perceelsgrenzen, c.q. perceel grootte.
3. Totdat het kadaster het gekochte terrein heeft ingemeten, kan de koper de gemeente verzoeken de grenzen nogmaals aan te geven, de kosten hiervan komen voor rekening van de koper.

Artikel 8. Kwalitatieve verplichting: Overhangende takken en wortels

1. Partijen komen overeen dat de verplichtingen, die hierna onder de leden 3 en volgende worden genoemd, als kwalitatieve verplichting rusten op de onroerende zaak en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de onroerende zaak in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat ook diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een gebruiksrecht op de onroerende zaak zullen verkrijgen.
2. Deze verplichtingen worden officieel vastgelegd als kwalitatieve verplichting in de akte van levering en worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.
3. De koper dient te dulden dat zich boven het perceel Overhangende takken bevinden van Bomen die staan op aangrenzende grond in eigendom en/of in beheer van de gemeente, alsmede dat Wortels van deze Bomen de onroerende zaak binnendringen. De koper zal:
 - geen Overhangende takken snoeien, afzagen, inkorten of doen verwijderen;
 - geen Wortels weghakken, afzagen of doen verwijderen;
 - geen aanspraak maken op verwijdering of onderhoud door de gemeente;
 - afstand doen van het recht om Overhangende takken of Wortels eigenmachtig te verwijderen en van het recht om van de gemeente te vorderen dat deze Overhangende takken of Wortels verwijderd, zoals bedoeld in artikel 5:44 BW.
4. Indien de gemeente onderhoudswerkzaamheden uitvoert aan deze Bomen, is de eigenaar verplicht de personen die deze werkzaamheden uitvoeren altijd onbelemmerd toegang te geven tot het perceel, voor zover dit noodzakelijk is voor de uitvoering van die werkzaamheden.
5. De koper heeft geen aanspraak jegens de gemeente op onderhoud, snoei, verwijdering of schadevergoeding.
6. De koper moet bij de inrichting en het gebruik van de onroerende zaak rekening houden met deze verplichting.
7. Veiligheid en calamiteiten:
 - a. Bij acuut gevaar of (dreigende) significante schade meldt de koper dit onverwijld aan de gemeente.
8. De gemeente bepaalt welke maatregelen worden genomen. Snoeiwerkzaamheden door of namens de koper zijn slechts toegestaan na schriftelijke toestemming van de gemeente.

9. Indien enige bepaling nietig of vernietigbaar is, blijven de overige bepalingen in stand, in welk geval partijen zich verplichten een vervangende bepaling overeen te komen die zoveel mogelijk aansluit bij het doel en de strekking van deze bepaling.
10. Kettingbeding en boete
De koper is verplicht dit artikel ongewijzigd op te leggen aan iedere rechtsopvolger onder bijzondere titel.
 - a. Bij niet-nakoming verbeurt de koper een direct opeisbare boete van € 5.000,- per niet-doorlegging en € 500,- per dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van de gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.
 - b. Voor iedere overtreding van het verbod geldt eveneens een boete van € 5.000,- per overtreding en € 500,- per dag dat de overtreding voortduurt.

Artikel 9. Over- en ondermaat

De exacte maat en ligging van het perceel zal door kadastrale uitmeting worden bepaald.

Een verschil tussen de werkelijke maat of grootte en de in de koopovereenkomst opgegeven maat of grootte van het perceel, hoe groot het verschil ook is, geeft geen reden tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.

Artikel 10. Surséance van betaling, faillissement, schuldsanering en beslag

1. Als de koper voor het passeren van de akte van levering failliet wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen of als op de koper de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen definitief van toepassing is, alsmede wanneer er voor het passeren van de akte van levering executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. Aan een ontbinding op grond van dit artikel zal de koper geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten kunnen ontlenen, in welke vorm dan ook. In dit geval vervalt de aanbeting van 10% van de koopsom aan de gemeente als boete.

Artikel 11. Hoofdelijkheid

1. De uit de koopovereenkomst voor partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
2. Alle partijen zijn ieder voor zich hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de koopovereenkomst. Indien in de koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als de koper van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 12. Betaling koopsom

1. De betaling van de volledige koopsom en van de overige kosten, rechten en belastingen via het notariskantoor.
2. De koper is verplicht het verschuldigde te voldoen voor het ondertekenen van de akte van levering door creditering op een kwaliteitsrekening van het notariskantoor, per valuta van die dag.
3. Indien de akte van levering niet binnen de in artikel 5 lid 1 van dit artikel gestelde termijn passeert, is koper in verzuim, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder dat ingebrekestelling is vereist. In welk geval koper aan de gemeente de wettelijke rente verschuldigd is als bedoeld in artikel 6:119 BW. De rente wordt berekend vanaf de dag dat de koopsom verschuldigd is (lid 1) eindigend op de dag dat de leveringsakte passeert.
4. De rente die in de koopovereenkomst wordt genoemd, wordt berekend op jaarbasis en is exclusief omzetbelasting. Als rentepercentage wordt de wettelijke rente gehanteerd zoals deze geldt tijdens de periode van bedoeld uitstel van betaling.
5. De koper is eveneens de in lid 2 bedoelde rente over de koopsom verschuldigd indien de gemeente gebruikt maakt van de in de koopovereenkomst genoemde ontbindingsmogelijkheden.

Artikel 13. Ingebrekestelling, verzuim, boete en ontbinding

1. Indien koper of diens rechtsopvolger enige verplichting uit de koopovereenkomst of deze Algemene Uitgiftevoorwaarden niet nakomt, stelt de gemeente de koper schriftelijk in gebreke en geeft daarbij een redelijke termijn voor nakoming. Indien nakoming binnen deze termijn uitblijft, is koper van rechtswege in verzuim.
2. Bij verzuim als bedoeld in lid 1 verbeurt koper een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopsom, met een minimum van € 1.000,-.

3. De boete dient te worden voldaan binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd. Alle kosten die de gemeente maakt voor de invordering van de boete komen voor rekening van koper.
4. Koper is van rechtswege in verzuim zonder dat ingebrekestelling is vereist:
 - indien uit zijn gedragingen of mededelingen blijkt dat nakoming uitblijft; of
 - indien een voor de nakoming bepaalde termijn verstrijkt zonder dat nakoming heeft plaatsgevonden.
5. Indien de eigendomsoverdracht niet binnen de in artikel 5 lid 1 genoemde termijn of binnen de in de koopovereenkomst bepaalde termijn heeft plaatsgevonden, is de gemeente gerechtigd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. In welk geval de aanbetaling van 10% van de koopsom ten gunste van de gemeente als boete vervalt.
6. De in dit artikel opgenomen boetebetaling is slechts van toepassing indien voor een in deze Algemene Uitgiftevoorwaarden of de koopovereenkomst opgenomen verplichting geen bijzondere boetebepaling is opgenomen.
7. De boete laat onverlet het recht van de gemeente op nakoming en/of aanvullende schadevergoeding.

Artikel 14. Gemeentelijke groenstroken

1. Het bepaalde in dit artikel is enkel van toepassing op de levering van gemeentelijke groenstroken waarvan de functie, zoals toegekend in het omgevingsplan, na levering aan koper niet overeenstemt met het beoogde gebruik als groenstrook.
2. Indien op verzoek en op kosten van de koper een omgevingsplanwijziging door de gemeente niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd, is koper verplicht om op eerste schriftelijke aanzegging van de gemeente, binnen de in die aanzegging genoemde termijn, het gekochte perceel vrij en onbezwaard voor de aankoopprijs in eigendom aan de gemeente Oost Gelre over te dragen. De grondlasten en alle overige lasten en belastingen die op het teruggekochte perceel worden geheven, komen vanaf de datum van de akte van levering voor rekening van de gemeente Oost Gelre.
3. De in het voorgaande lid bedoelde kosten van eigendomsoverdracht en levering zijn voor rekening van de gemeente Oost Gelre.
4. Indien koper de in lid 2 genoemde verplichting niet nakomt binnen de gestelde termijn, is koper van rechtswege in verzuim zonder dat ingebrekestelling is vereist.
5. Bij niet nakoming van de in lid 2 omschreven verplichting verbeurt de koper aan de gemeente Oost Gelre een boete van € 50,00 voor iedere dag dat het verzuim voortduurt.

Artikel 15. Geschillen

1. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen die naar aanleiding van de koopovereenkomst, mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door een van de partijen als zodanig worden beschouwd, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Gelderland. Voordat partijen hiertoe overgaan spannen zij zich eerst in om met elkaar tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing te komen. Indien partijen er niet in slagen binnen acht weken na het ontstaan van het geschil tot een oplossing te komen, is ieder van hen gerechtigd zich tot de bevoegde rechter te wenden.

Artikel 16. Algemene Termijnenwet

Op de termijnen, vermeld in deze Algemene Uitgiftevoorwaarden, evenals op de in de koopovereenkomst opgenomen termijnen, is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 17. Domicilie keuze

De koopovereenkomst zal berusten en partijen kiezen ervoor om voor zaken die betrekking hebben op de koopovereenkomst hun officiële adres te hebben bij het kantoor van de in de koopovereenkomst genoemde notaris.

Artikel 18. Publicatie eisen (Didam arrest)

Partijen zijn bekend met het zogenaamde "Didam arrest" waaruit volgt dat in beginsel een gemeente bij grondverkoop het gelijkheidsbeginsel moet hanteren en een passende mate van openbaarheid moet hanteren. Partijen gaan er vanuit dat de gemeente bij de grondtransacties waarop deze Algemene Uitgiftevoorwaarden van toepassing zijn daar aan heeft voldaan. Partijen spreken evenwel af dat als de gemeente door een rechtelijke uitspraak de in de overeenkomst genoemde verplichtingen niet na kan

komen, de gemeente geen wanprestatie pleegt en dit niet-nakomen geen grondslag vormt voor schadevergoeding over en weer.

Artikel 19. Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob)

1. Op elke koopovereenkomst is de “*Beleidsregel Wet Bibob gemeente Oost Gelre*” van toepassing. Hierin is beschreven dat in geval van een vastgoedtransactie een Bibob onderzoek deel kan uitmaken van de verkoopprocedure. Deze beleidsregel is te vinden en te downloaden op <https://overheid.nl>.
2. De gemeente is op grond van artikel 7a, eerste lid van de Wet Bibob bevoegd om eigen onderzoek te verrichten en hanteert hiertoe een bibob-vragenformulier gebaseerd op de regeling als bedoeld in artikel 7a, vijfde lid, van de Wet Bibob. Deze procedure kan enkele dagen tot enkele maanden in beslag nemen.
3. Door ondertekening van de koopovereenkomst verklaart koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en in te stemmen met de risico’s en gevolgen die de uitvoering van deze beleidsregel met zich mee kan brengen voor koper.
4. De gemeente kan de koopovereenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade hoe ook genaamd en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
 - Er sprake is van enige mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - Er sprake is van enige mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente Oost Gelre zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob), volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
 - Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob), volledig en naar waarheid te beantwoorden.
5. De begrippen: “enige mate van gevaar”, “strafbare feiten”, “in relatie staan tot” en “feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden” hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
6. De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob om advies vragen.
7. Koper vrijwaart de gemeente voor claims die derden (menen te) hebben wegens vertraging in de uitvoering of wegens ontbinding van deze overeenkomst als gevolg van de toepassing door de gemeente van het bepaalde in dit artikel.

HOOFDSTUK 2. BIJZONDERE BEPALINGEN VOOR BOUWGROND

Artikel 20. Geldigheid, toepassingsbereik

Dit hoofdstuk is in zijn geheel van toepassing op de koopovereenkomst die betrekking heeft op verkoop van een perceel in bouwrijpe staat (bouwterrein), tenzij in de koopovereenkomst nadrukkelijk anders is bepaald. Indien sprake is van de verkoop van een bouwrijp perceel, dan staat dat aangegeven in de koopovereenkomst, zulks onder vermelding van de aard van de toekomstige bebouwing.

Artikel 21. Milieukundig onderzoek

1. Wanneer de onroerende zaak bestemd is voor woningbouw of bedrijventerrein dan is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het te verkopen perceel.
2. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een bij de koopovereenkomst behorend bodemonderzoeksrapport.
3. Onder voor het milieu gevaarlijke stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van omstandigheden die de draagkracht van de onroerende zaak beïnvloeden, noch stobben van bomen of struiken.
4. Indien voor de eigendomsoverdracht of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikname van de onroerende zaak zou blijken van de aanwezigheid van de in lid 1 van dit artikel bedoelde stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van de gemeente en/of van de koper in redelijkheid niet kan worden verwacht dat hij en/of zij, zonder dat de bodem wordt gesaneerd, de onroerende zaak oplevert en/of aanvaardt, heeft gemeente en/of koper het recht eenzijdig de koopovereenkomst te ontbinden. De door koper reeds verrichte betalingen zullen volledig aan hem worden gerestitueerd. Bij ontbinding door gemeente en/of koper ingevolge dit artikel is er geen sprake van wanprestatie en bestaat er geen schadevergoedingsplicht op welke grond dan ook.
5. Het (rest)risico van aanwezigheid van verontreinigde grond welke niet blijkt uit dit bodemonderzoeksrapport als bedoeld in lid 2 van dit artikel doch na eigendomsoverdracht of feitelijke ingebruikname bij afgraving wel aanwezig blijkt te zijn, is voor rekening van de koper waarvoor de koper de gemeente niet aansprakelijk stelt en vrijwaart voor aanspraken van derden.
6. Indien de koper aanvullend bodemonderzoek wenst te plegen in de onroerende zaak, is hij daartoe gerechtigd. Alle gelieerde (on)kosten zijn volledig voor rekening en risico van de koper.

Artikel 22. Bebouwing

1. De koper is verplicht het perceel te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing.
2. Alle kosten die betrekking hebben op of te maken hebben met de ontwikkeling/bouw van de woning(en) en/of bedrijfsgebouw(en) zijn voor rekening en risico van de koper.
3. Zolang niet is voldaan aan de in lid 1 vermelde verplichting, mag de koper het perceel niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente:
 - in eigendom of economische eigendom overdragen;
 - met beperkte rechten verzwaren;
 - verhuren, verpachten of op andere wijze aan derden in gebruik geven.Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor de vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming vereist.
4. Het bepaalde in lid 3 van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 of 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.
5. De in lid 3 bedoelde toestemming wordt in beginsel verleend indien de overdracht van het perceel plaatsvindt ter uitvoering van een tussen de koper en een derde gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, mits de koper bij wijze van derdenbeding aan deze derde de verplichting oplegt om binnen de in de koopovereenkomst bepaalde termijn de bebouwing te realiseren, gebruiksklaar op te leveren en bij niet-nakoming van deze verplichting een boete aan de gemeente te betalen. De boete is gelijk aan de in artikel 13 van deze Algemene Uitgiftevoorwaarden genoemde boete.
6. Het in lid 5 bepaalde geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.
7. Indien na verloop van de in de koopovereenkomst bepaalde termijn de bebouwing wel is gestart maar nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de koper aan de gemeente een boete overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 van deze Algemene Uitgiftevoorwaarden verschuldigd.

8. Indien na verloop van de in de koopovereenkomst bepaalde termijn meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verleent de gemeente uitstel van de bouwplicht voor de resterende geschatte bouwtijd. Indien na afloop van deze verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing niet is gerealiseerd, is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd overeenkomstig artikel 13 van deze Algemene Uitgiftevoorwaarden, onverminderd het recht van de gemeente om volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 23. Verplichting tot teruglevering bij niet nakoming bouwplicht

1. Indien de koper binnen twee jaar na eigendomsoverdracht geen aanvang heeft gemaakt met de bouw is de koper verplicht om de onroerende zaak op eerste vordering van de gemeente terug te leveren. De teruglevering geschiedt tegen de bij aankoop aan de gemeente betaalde koopsom. Op deze koopsom wordt, in plaats van schadevergoeding of rente, door de gemeente een bedrag van 10% ingehouden welk bedrag ten gunste van de gemeente als boete vervalt.
2. De koper is verplicht op verzoek van de gemeente op eigen kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke (bouwrijpe) staat terugbrengen van de onroerende zaak. Indien de koper hier geen uitvoering aan geeft, is de gemeente gerechtigd dit op kosten van de koper uit te voeren. Indien de gemeente daar schriftelijk mee instemt, hoeft de onroerende zaak niet in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht en kan deze worden teruggeleverd in de staat waarin zij zich op dat moment bevindt.
3. Voor eventueel door de koper verrichte werkzaamheden aan de onroerende zaak en/of daarop gerealiseerde bouwwerken kan geen vergoeding van de gemeente worden gevorderd.
4. Eventuele belastingschade voortvloeiend uit de teruglevering komt volledig voor rekening van de koper.
5. Alle kosten van levering of in verband met de teruglevering van de onroerende zaak komen geheel voor rekening van de koper die teruglevert.

Artikel 24. Kwalitatieve verplichting

1. Koper dient te dulden dat ten laste van het Bouwterrein en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen te leveren percelen van de gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de gemeente en openbare nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het Bouwterrein. Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar van het Bouwterrein verplicht de daarmee belaste personen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.
2. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel zal komen te rusten op het te leveren Bouwterrein en van rechtswege overgaan op degene(n) die de percelen geheel of gedeeltelijk in eigendom zal/ zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting, als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek in de notariële akte worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

Artikel 25. Verkoopverbod voor percelen uitsluitend met de functie bedrijfsbebouwing

1. Voor percelen, met de functie bedrijfswoning(en), geldt het volgende.
 - a. De koper verplicht zich om op de aan hem verkochte perceel een bedrijfsgebouw te realiseren en het daartoe behorende perceel uitsluitend voor eigen bedrijfsvoering te gebruiken, conform de geldende bestemming, en niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
 - b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;
 2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek);
 - c. Het bepaalde in lid 2 vervalt nadat de koper het desbetreffende bedrijfsgebouw gedurende twee achtereenvolgende jaren heeft gebruikt.

Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper met het bedrijf in het bedrijfsgebouw op het desbetreffende adres is gevestigd, een en ander blijkend uit de gemeentelijke basisadministratie.

- d. De koper mag zonder toestemming van de gemeente het onbebouwde gedeelte van het gekochte niet aan derde(n) verkopen, in erfpacht uitgeven of op andere wijze vervreemden, zolang en voor zover het gekochte terrein niet voor de helft van de oppervlakte is bebouwd.
 - e. De gemeente kan in uitzonderlijke gevallen op schriftelijk verzoek van de koper besluiten ontheffing te verlenen van het bepaalde in dit artikel, mits het verzoek tijdig is ingediend en de gemeente heeft besloten hieraan medewerking te verlenen voordat verkoop van het perceel zal plaatsvinden.
2. In geval van niet-nakoming van de verplichting tot eigen gebruik en de voorwaarden bij doorverkoop verbeurt de koper een boete gelijk aan tweemaal het bedrag van de koopsom, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist. De boete is dadelijk opeisbaar en wordt verbeurd door het enkele feit van de niet-nakoming zelve.

Artikel 26. Voorrang van bijzondere boetebepalingen

Indien in deze Algemene Uitgiftevoorwaarden of in de koopovereenkomst een bijzondere boetebepaling is opgenomen die specifiek geldt voor een bepaalde verplichting, prevaleert deze bijzondere boetebepaling boven de algemene boetebepaling van artikel 13, onverminderd het recht van de gemeente op nakoming en/of aanvullende schadevergoeding.