

"Algemene Verkoopvoorwaarden 2009"

gemeente Noordwijk

INHOUD

Hoofdstuk 1 Algemene artikelen

artikel 1	geldigheid
artikel 1.1	definities
artikel 1.2	datum koopovereenkomst
artikel 1.3	overdracht en aanvaarding
artikel 1.4	betaling koopsom, lasten en rente
artikel 1.5	juridische levering en de staat waarin de overdracht plaatsvindt
artikel 1.6	lasten en belastingen
artikel 1.7	tekening, uitzetten perceelsgrens, oppervlakte- en terreinbegrenzing
artikel 1.8	beschoeiing
artikel 1.9	boetebeding
artikel 1.10	ontbinding koopovereenkomst
artikel 1.11	nutsleidingen, rioleringen, voorzieningen voor antenne-inrichtingen straatnaamborden e.d.
artikel 1.12	erfdienstbaarheid beschoeiing
artikel 1.13	kwalitatieve verplichtingen
artikel 1.14	kettingbeding
artikel 1.15	hoofdelijkheid
artikel 1.16	overdracht rechten en plichten door koper aan derden
artikel 1.17	woonplaatskeuze
artikel 1.18	toepasselijk recht, geschillenregeling
artikel 1.19	algemene termijnenwet

Hoofdstuk 2 Aanvullende artikelen voor bouwterrein

artikel 2	geldigheid
artikel 2.1	uitzetten bouwwerk
artikel 2.2	bouwrijpmaken
artikel 2.3	draagkracht en kwaliteit van de ondergrond
artikel 2.4	geschiktheid van de onroerende zaak voor bebouwing
artikel 2.5	milieukundig onderzoek, geschiktheidsverklaring
artikel 2.6	ontbinding in geval van verontreiniging
artikel 2.7	bouwplicht en goedkeuring bouwplan
artikel 2.8	tijdstip aanvang bouw
artikel 2.9	verbod doorverkoop onbebouwde onroerende zaak
artikel 2.10	terreinafscheiding en –inrichting
artikel 2.11	opruimen bouw- / chemisch afval en herstel aan gemeente-eigendommen
artikel 2.12	betaling vergoeding bij toekomstige uitbreiding
artikel 2.13	betaling waarborgsom

Hoofdstuk 3 Aanvullende artikelen voor bouwterrein bestemd voor woningbouw

artikel 3.	geldigheid
artikel 3.1	bedenktijd voor koper, voorbehoud financiering
artikel 3.2	oplevering woning
artikel 3.3	verplichte zelfbewoning en verbod tot doorverkoop
artikel 3.4	onthefing verplichte zelfbewoning /verbod tot doorverkoop woning
artikel 3.5	aanleg en instandhouding tuinen en parkeerplaats
artikel 3.6	uitvoeringsplanning bouw- en woonrijp maken
artikel 3.7	eigendomsoverdracht van de onroerende zaak via ABC-akte(n)
artikel 3.8	koop-/aannemingsovereenkomsten

Hoofdstuk 4 Aanvullende artikelen voor bouwterrein bestemd voor bedrijven

artikel 4	geldigheid
artikel 4.1	grondaanbieding en reservering
artikel 4.2	reserveringsvergoeding
artikel 4.3	bouwvergunning/inrichtingsplan in relatie tot koopovereenkomst
artikel 4.4	anti-speculatiebeding
artikel 4.5	ingebruikname bebouwing
artikel 4.6	staat onbebouwde onroerende zaak

Hoofdstuk 5 Diversen

artikel 5	geldigheid
artikel 5.1	inrichting
artikel 5.2	onderhoud
artikel 5.3	beeldkwaliteitplan
artikel 5.5	anti-speculatiebeding
artikel 5.6	vrijstellingsprocedure
artikel 5.7	tekortkoming

Hoofdstuk 1: ALGEMENE ARTIKELEN

artikel 1 **Geldigheid**

- a. De in dit hoofdstuk van deze verkoopvoorwaarden vermelde artikelen zijn van kracht bij iedere koopovereenkomst, waarbij door de gemeente Noordwijk aan de koper(s) één of meerdere onroerende zaken worden verkocht en waarin deze verkoopvoorwaarden van toepassing zijn verklaard. Zij vormen met deze koopovereenkomst een onverbreekelijk geheel, tenzij in de koopovereenkomst nadrukkelijk anders staat vermeld.
- b. Naast de hoofdstukken en artikelen uit deze verkoopvoorwaarden, voor zover die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, kunnen in de koopovereenkomst bijzondere verkoopvoorwaarden worden opgenomen. Deze bijzondere verkoopvoorwaarden zijn woordelijk in de koopovereenkomst opgenomen. Indien en voor zover deze bijzondere verkoopvoorwaarden strijdig zijn met één of meer artikelen van de verkoopvoorwaarden, dan prevaleren deze bijzondere verkoopvoorwaarden boven de verkoopvoorwaarden.
- c. Deze verkoopvoorwaarden gelden uitsluitend bij overeenkomsten tot verkoop van gemeentelijke onroerende zaken. De voorwaarden gelden niet bij uitgifte in erfpacht of bij andere wijzen van vervreemding of bezwaring van gemeentelijke onroerende zaken, behoudens in die gevallen waarin de toepasselijkheid uitdrukkelijk is bedongen.

artikel 1.1 **Definities**

In deze verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

<i>Algemene akte:</i>	de akte waarbij de bouwer de grond voor het gehele bouwterrein van de gemeente koopt.
<i>Bijzondere verkoopvoorwaarden:</i>	de naast, in aanvulling op of in afwijking van de verkoopvoorwaarden overeen te komen bepalingen die als zodanig in de koopovereenkomst en in de notariële akte van levering worden opgenomen.
<i>Bouwterrein:</i>	een onroerende zaak die bestemd is om te worden bebouwd.
<i>Borgsom:</i>	een aan de gemeente te betalen voorschotbedrag voor het opruimen van bouw- en chemisch afval c.a. dat achteraf verrekend wordt op basis van de werkelijk gemaakte kosten, inclusief het herstellen van schade aan gemeentelijke eigendommen.
<i>College :</i>	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk.
<i>Gemeente:</i>	de gemeente Noordwijk.

<i>Ingebruikneming:</i>	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 bodem-onderzoek, geldt niet als ingebruikneming.
<i>Koopovereenkomst:</i>	de op schrift gestelde, door partijen ondertekende overeenkomst betreffende koop en verkoop van een of meer onroerende zaken.
<i>Koopsom:</i>	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.
<i>Koper:</i>	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.
<i>Levering:</i>	de levering is gesplitst in twee delen, te weten: <ul style="list-style-type: none"> a. de juridische levering, de onroerende zaak op naam zetten van de koper middels het ondertekenen van de notariële akte; b. de feitelijke levering, het feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak door de gemeente aan de koper.
<i>Notariële akte:</i>	een door een notaris opgemaakt geschrift dat door hem en de betrokken partijen is ondertekend en gedagtekend.
<i>Notaris:</i>	de notaris die in opdracht van koper en/of de gemeente de notariële werkzaamheden verricht.
<i>Onherroepelijke bouwvergunning:</i>	een bouwvergunning waartegen geen bezwaar of beroep meer mogelijk is.
<i>Onroerende zaak:</i>	het perceel (de percelen) grond, al dan niet met opstal(len), dat (die) onderwerp is (zijn) van de koopovereenkomst, waarop deze verkoopvoorwaarden van toepassing zijn verklaard.
<i>Opstal(len):</i>	gebouw(en) en werk(en) die duurzaam met de grond zijn verenigd.
<i>Overdracht:</i>	eigendomsoverdracht door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.
<i>Partijen:</i>	de partijen die de koopovereenkomst aangaan, zijnde de gemeente en koper.
<i>Proces verbaal van</i>	een verslag van opname buiten, waarin door koper en verkoper

- oplevering:* is vastgelegd of het terrein conform de voorwaarden wordt geleverd en vrij van zichtbaar vuil is.
- Reserveringsvergoeding:* een aan de gemeente verschuldigde optievergoeding. De reserveringsvergoeding is aanvullend op de koopsom en wordt niet met de koopsom verrekend. Deze vergoeding vangt aan acht weken na ontvangst van de getekende overeenkomst en eindigt op de datum van de juridische levering.
- Verkoopvoorwaarden:* deze voorwaarden van de gemeente Noordwijk, die bestemd zijn om van toepassing te worden verklaard op koopovereenkomsten, waarbij gemeentelijke onroerende zaken worden verkocht en die kunnen worden aangehaald onder de titel: "Verkoopvoorwaarden".
- Waarborgsom:* een aanbetaling van een gedeelte van de koopsom, die verrekend wordt met de koopsom bij de levering.
- Wettelijke rente:* de rente zoals bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek.

artikel 1.2 Datum koopovereenkomst

- a. De koopovereenkomst komt tot stand en verkrijgt rechtskracht op de datum waarop deze door koper(s) en door de burgemeester van de gemeente Noordwijk is getekend.
- b. In afwijking van het gestelde in lid a, verkrijgt de koopovereenkomst, in geval deze blijkens vermelding in de koopovereenkomst wordt aangegaan onder het voorbehoud van goedkeuring door het college eerst rechtskracht op de datum waarop door het college een besluit wordt genomen tot het aangaan van de koopovereenkomst (datum collegebesluit). Van de datum van het collegebesluit wordt koper schriftelijk in kennis gesteld.

artikel 1.3 Overdracht en aanvaarding

- a. De notariële akte dient te worden verleden binnen zes weken na de datum, waarop de koopovereenkomst rechtskracht heeft verkregen. Indien het verlijden van de notariële akte niet binnen deze termijn van zes weken plaats vindt, zijn de artikelen 1.4 lid f en 1.9 lid a van toepassing. Verlenging van de termijn van zes weken is slechts mogelijk met schriftelijke toestemming van het college, aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Een eventuele verlenging van de termijn waarbinnen de akte van levering dient te worden verleden, schort de termijn van zes weken, waarbinnen de koopsom dient te worden betaald, niet op. Indien de vertraging zijn oorzaak vindt in een handelen of nalaten van de gemeente, is het bepaalde in dit lid niet van toepassing
- b. De keuze van de notaris ligt bij de koper. De overdracht zal bij voorkeur plaatsvinden ten overstaan van een in de gemeente Noordwijk standplaats hebbende notaris.

- c. De koper kan met schriftelijke toestemming van het college het verkochte vóór de eigendomsoverdracht in gebruik nemen, tegen eventuele nader te bepalen vergoeding (artikel 1.4 lid d) en voorwaarden.

Koper vrijwaart in dit geval de gemeente voor alle aanspraken die derden vanwege het handelen of nalaten van koper zouden kunnen hebben op de gemeente als eigenaar van het verkochte.

Indien de levering van het verkochte om welke reden dan ook geen doorgang heeft, is de koper verplicht alle veranderingen, die door of namens hem op, aan of in het verkochte zijn aangebracht, op zijn kosten ongedaan te maken, tenzij de gemeente instemt met de veranderingen. Blijft koper, na daartoe te zijn aangemaand, in gebreke dan is het college bevoegd de veranderingen op kosten van de koper te verwijderen en/of geheel of gedeeltelijk te gedogen zonder dat enige vergoeding aan koper zal worden betaald.

- d. Het college verleent geen vrijwaring voor zichtbare en verborgen gebreken, noch voor haar onbekende erfdienstbaarheden of andere lasten, welke derden mochten beweren op het verkochte te hebben, met uitzondering van vrijwaring voor de uitwinning in eigendom.
- e. Tenzij in de koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen, wordt de onroerende zaak aan koper geleverd en wordt deze door koper aanvaard, zodra de koopsom, vermeerderd met de verschuldigde lasten en belastingen als bedoeld in artikel 1.6, door koper is betaald en de notariële akte van levering is verleden.
- f. Tenzij in de koopovereenkomst nadrukkelijk anders is bepaald is de onroerende zaak vanaf de datum van het verlijden van de notariële akte voor rekening en risico van koper, of indien koper conform lid c de onroerende zaak eerder in gebruik heeft genomen, vanaf de datum van ingebruikneming.
- g. Aan de gemeente wordt op kosten van de koper één notarieel afschrift uitgereikt van de notariële akte, alsmede op eerste aanvraag een eerste grosse daarvan.

artikel 1.4 Betaling koopsom, lasten en rente

- a. De koopsom, vermeerderd met de in artikel 1.6 genoemde lasten en belastingen, dient te zijn voldaan binnen zes weken na de datum, waarop de koopovereenkomst rechtskracht heeft verkregen, tenzij partijen een andere datum zijn overeengekomen. Voldoening van de koopsom zal in ieder geval niet later plaatsvinden dan voorafgaande aan het ondertekenen van de notariële akte van levering.
- b. Voldoening van de koopsom, inclusief door koper verschuldigde lasten en belastingen, dient plaats te vinden middels storting op de derdenrekening van de notaris, onder aftrek van de betaalde waarborgsom.
- c. Het college kan wegens bijzondere omstandigheden, op een daartoe schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de koper, uitstel verlenen van het betalen van de koopsom.

- d. Gelijktijdig met de betaling van de koopsom zal door de koper aan de gemeente een rentevergoeding worden betaald ingeval van:
1. ingebruikneming van de onroerende zaak vóór betaling van de koopsom, zulks gerekend vanaf de dag van ingebruikneming tot en met de dag van betaling casu quo de dag waarop de koopsom uiterlijk had moeten zijn betaald. (artikel 1.3 lid c)
 2. betaling van de koopsom na het verstrijken van de in lid a bedoelde termijn van zes weken, zulks gerekend vanaf de eerste dag na het verstrijken van die termijn tot en met de dag waarop betaling van de koopsom plaats heeft.

Het rentepercentage is gelijk aan de wettelijke rente.

- e. Indien betaling van de koopsom inclusief door koper verschuldigde lasten en belastingen niet heeft plaatsgevonden vóór afloop van de in lid a genoemde termijn van zes weken, dan wel de nader door partijen overeengekomen termijn van betaling, is koper van rechtswege in verzuim.
- f. Indien koper na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn in gebreke blijft bij de nakoming van zijn verplichting tot het verlenen van medewerking aan het verlijden van de akte van levering ingevolge artikel 1.3 en/of zijn verplichting tot betaling van de koopsom met de daarover alsdan verschuldigde rente (verhoogd met omzetbelasting) ingevolge lid d, treedt artikel 1.9 lid a in werking en is koper vanaf de datum waarop de in de aanzegging vermelde termijn is afgelopen, naast de rente over de koopsom (verhoogd met omzetbelasting) de in artikel 1.9 lid a genoemde boete verschuldigd, onverminderd het recht van het college om in rechte nakoming te vorderen of andere juridische stappen te ondernemen.

artikel 1.5 Juridische levering en de staat waarin de overdracht plaatsvindt

- a. De onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin deze zich bevindt op het moment waarop de koper de koopovereenkomst ondertekent, behoudens hetgeen daarna ingevolge de koopovereenkomst en de bijzondere verkoopvoorwaarden vanwege het college aan de onroerende zaak is verricht.
- b. De onroerende zaak gaat over aan koper vrij van hypotheken, beslagen, huur, (erf)pacht en/of ander gebruiksrecht, met alle heersende erfdienstbaarheden en eventuele overige kwalitatieve rechten. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen, en eventuele overige bijzondere lasten en beperkingen waarvan blijkt uit (een) aan de koopovereenkomst gehechte, door de koper gewaarmerkte bijlage(n). Voorts aanvaardt koper uitdrukkelijk die bijzondere lasten en beperkingen die voor koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie of voor de koper -gelet op de bestemming van de onroerende zaak- geen wezenlijk zwaardere belasting opleveren.
- c. Het college staat er voor in dat zij bevoegd is tot de levering van de eigendom van de onroerende zaak
- d. Indien een proces verbaal van oplevering is opgesteld, maakt dit onderdeel uit van de overeenkomst.

artikel 1.6 Lasten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen op de zogenaamde “algemene akte”, de akte(n) van levering en –indien en voor zover het college daaraan meewerkt– de splitsingsakte(n), de kosten van de kadastrale uitmeting en overige kadasterkosten, komen voor rekening van koper.
- b. Alle lasten en belastingen, die door publiekrechtelijke lichamen van de onroerende zaak worden geheven, komen voor rekening van koper met ingang van 1 januari van het jaar, volgende op het jaar waarin de eigendomsoverdracht plaatsvindt.

artikel 1.7 Tekening, uitzetten perceelsgrens, oppervlakte- en terreinbegrenzing

- a. Van elke koopovereenkomst maakt een tekening deel uit, waarop de verkochte onroerende zaak staat aangegeven.
- b. Indien het verkochte een bouwterrein of één of meer gedeeltelijke kadastrale percelen betreft zullen de grenzen, vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, door de gemeente eenmalig worden uitgezet. Hierbij zullen de grenzen door middel van ijzeren buizen en piketten of anderszins in het terrein worden aangeduid en aan de koper dan wel diens vertegenwoordiger worden aangewezen.
- c. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette markeringen berust bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen.
- d. De juiste oppervlakte en begrenzing van de onroerende zaak zal worden vastgesteld na uitmeting door het kadaster.
- e. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke oppervlakte van de onroerende zaak zal niet tussen partijen worden verrekend.

artikel 1.8 Beschoeiing

Indien de beschoeiing eigendom is van koper, is koper verantwoordelijk voor het in goede staat houden, onderhouden, controleren, vervangen, verwijderen en vernieuwen.

artikel 1.9 Boetebeding

Koper zal ten behoeve van de gemeente, zonder rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijke opeisbare boete verbeuren van:

- a. een bedrag van € 500,-- voor iedere dag dat koper in gebreke blijft ingevolge het bepaalde in artikel 1.4 lid f en bij overtreding van het bepaalde in artikel 2.8;
- b. een bedrag van € 1000,-- bij iedere overtreding van het bepaalde in een van de artikelen 1.8, 2.10, 3.5 en 3.8 onverminderd de verplichtingen alsnog overeenkomstig het bepaalde in genoemde artikelen te handelen;
- c. een bedrag van € 5.000,--, bij overtreding van een van de artikelen 1.14, 1.16 lid a en 1.16. lid c, 5.1, 5.2, en 5.3;
- d. een bedrag van € 75.000,-- per woningkavel bij overtreding van een van de artikelen 2.9 en 3.3 onder a en b;

- e. een bedrag van € 500,-- per m² verkochte onroerende zaak voor iedere ingegane week, waarin de overtreding voortduurt, bij overtreding van de artikelen 2.7 en 2.12;
- f. een bedrag van € 2.500,-- voor elke week, of gedeelte daarvan, bij iedere overtreding van het bepaalde in de artikelen 3.2 lid a en 4.6 zulks nadat koper ter zake van de overtreding door het college bij aangetekende brief of deurwaardersexploit in gebreke is gesteld, onder vermelding van de termijn, waarbinnen de geconstateerde overtreding moet zijn beëindigd;
- g. een bedrag van 50% van de koopsom bij overtreding van artikel 4.4;
- h. een bedrag van € 250.000,-- bij overtreding van het bepaalde in artikel 4.5 lid a.

De in dit artikel genoemde boetes, zullen elk jaar op 1 januari, ingaande 1 januari 2010, worden verhoogd overeenkomstig de stijging of daling van het consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens, zoals dit jaarlijks door het Centraal Bureau voor de Statistiek wordt bekendgemaakt.

artikel 1.10 Ontbinding koopovereenkomst

- a. Indien vóór de datum van het verlijden van de notariële akte van levering:
 - koper in staat van faillissement wordt verklaard,
 - aan koper surséance van betaling is verleend,
 - op koper de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen definitief van toepassing is geworden,
 - op kopers roerende en/of onroerende zaken executoriaal beslag is gelegd,
 - de koper ingevolge het bepaalde in artikel 1.4 lid e en/of f in gebreke is,
 is het college bevoegd de koopovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Het college zal van deze ontbinding onverwijld bij aangetekende brief aan koper mededeling doen.
- b. In geval van ontbinding van de koopovereenkomst door het college, als bedoeld in lid a, zal de koopsom, 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 1.11 Nutsleidingen, rioleringen, voorzieningen voor antenne-inrichtingen, straatnaamborden e.d.

- a. Koper is verplicht te gedogen, zonder daarvoor een vergoeding te kunnen eisen, dat palen, lichtmasten, kabels, draden, leidingen, isolatoren, rozetten, aanduidingbordjes, riolering en pijpleidingen, bestemd voor de openbare doeleinden, alsook alle tot een antenneinrichting behorende voorzieningen, op, in, aan of boven de onroerende zaak en/of de daarop te stichten opstallen worden aangebracht, onderhouden, gecontroleerd, uitgebreid, vervangen, verwijderd en vernieuwd. Alvorens over te gaan tot uitvoering van die werken wordt eerst overlegd met koper omtrent de plaats en de wijze waarop die werken worden uitgevoerd. Koper is verplicht al hetgeen aldus is aangebracht niet te verwijderen of te beschadigen.

- b. Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, onderhouden, controleren, uitbreiden, vervangen, verwijderen en vernieuwen zal op kosten van en door of vanwege de gemeente, of haar opvolger in het recht op de gedoogplicht of het desbetreffende gedeelte daarvan, worden hersteld of vergoed.
- c. Koper is verplicht de onroerende zaak die is gelegen boven en vijftig centimeter ter linker en ter rechter zijde van krachtens dit artikel aangebrachte kabels, draden, riolering en (pijp) leidingen onbebouwd te laten, daarin niet te graven of bomen of struiken te planten.
- d. Indien het college zulks verlangt, is koper verplicht mee te werken aan de vestiging van de door de het college nodig geachte opstalrechten, die ertoe strekken de eigendom van voormelde objecten te doen toekomen aan de opstaller. Voor de vestiging van deze rechten zal koper geen recht hebben op een vergoeding, met dien verstande dat de kosten van vestiging niet voor zijn rekening zullen komen.

artikel 1.12 Erfdienstbaarheid beschoeiing

Daar waar de onroerende zaak grenst aan water, dat in eigendom en beheer bij de gemeente of het verantwoordelijk waterschap blijft en de gemeente of het verantwoordelijk waterschap eigenaar van de beschoeiing blijft, zal in de akte(n) van levering ten laste van de verkochte onroerende zaak en ten behoeve van de beschoeiing en het daarachter gelegen water worden gevestigd de erfdienstbaarheid om te gedogen dat verankering en bedrading van de beschoeiing in en boven het lijdend erf worden aangebracht, in stand gehouden, onderhouden en vernieuwd, onverminderd de verplichting van de gemeente de als gevolg van het onderhoud en de vernieuwing ontstane schade aan het lijdend erf te herstellen.

artikel 1.13 Kwalitatieve verplichtingen

- a. Het college en koper zijn overeengekomen dat de verplichting bedoeld in artikel 1.11 als kwalitatieve verplichtingen zullen rusten op de bij deze verkochte onroerende zaak en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de onroerende zaak of gedeelte daarvan onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, alsook dat degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen van rechtswege mede gebonden zullen zijn.
- b. Voormeld kwalitatief beding zal worden gevestigd bij de notariële akte van levering en worden ingeschreven in de openbare registers.

artikel 1.14 Kettingbeding

Koper verbindt zich alle opvolgende eigenaren het bepaalde in de artikelen 1.8, 1.9, 2.10, 2.12, 3.3, 3.4, 3.5 en 4.6, alsmede deze bepaling bij elke levering van de onroerende zaak of een gedeelte daarvan, alsook bij de verlening van beperkte genotsrechten daarop, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen, ten behoeve van de gemeente te bedingen bij wijze van derdenbeding dat namens de gemeente moet worden aangenomen in de desbetreffende akte, waarin die bepalingen woordelijk dienen te worden opgenomen.

artikel 1.15 Hoofdelijkheid

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

artikel 1.16 Overdracht rechten en plichten door koper aan derden

- a. Koper is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college, aan welke toestemming voorwaarden kunnen worden verbonden, niet bevoegd zijn rechten en/of verplichtingen, voortvloeiende uit de koopovereenkomst, geheel of gedeeltelijk aan (een) derde(n) over te dragen, behoudens in de gevallen waarin de koopovereenkomst uitdrukkelijke enigerlei vorm van zodanige overdracht inhoudt of meebrengt.
- b. Een voorwaarde verbonden aan de toestemming voor de overdracht zal steeds zijn dat koper hoofdelijk verbonden blijft voor alle uit de koopovereenkomst voortvloeiende plichten, boeten en wettelijke schadevergoedingsplichten, zodat het college zowel koper als de derde geheel zal kunnen aanspreken tot nakoming, als ook dat het college jegens beiden een beroep zal kunnen doen op de wettelijke en contractuele ontbindingsgronden en verweermiddelen.
Het college kan verlangen dat van deze binding jegens haar een notariële akte wordt opgemaakt. De kosten van deze akte zijn voor rekening van koper.
- c. Gehele of gedeeltelijke overdracht van de contractuele positie aan een rechtspersoon die de meerderheid van de aandelen houdt, is toegestaan, met dien verstande dat een dergelijke overdracht de consequenties heeft als bepaald in lid b. Indien koper voormelde beslissende invloed verliest voor het tijdstip waarop alle uit de koopovereenkomst voor koper voortvloeiende verplichtingen zijn nagekomen, zijn hij en de dochtervennootschap verplicht de gevolgen van de contractsovername voordien ongedaan te maken, tenzij alsnog toestemming wordt verkregen als bedoeld in lid b.
- d. Een bij of krachtens dit artikel toegestane overdracht is eerst bindend voor het college nadat koper en degene aan wie hij zijn rechten en/of verplichtingen geheel of gedeeltelijk overdraagt, in een gezamenlijke schriftelijke verklaring -waaruit blijkt dat is voldaan aan de toestemming verbonden voorwaarden -de gemeente daarvan in kennis hebben gesteld.

artikel 1.17 Woonplaatskeuze

- a. Koper dient er voor zorg te dragen dat zijn actuele woon- of vestigingsplaats bij de gemeente bekend is.
- b. Indien koper geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, wordt hij geacht met betrekking tot de verkoop woonplaats te kiezen ten kantore van de aangewezen notaris.

artikel 1.18 Toepasselijk recht, geschillenregeling

- a. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing
- b. Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement 's Gravenhage, tenzij partijen schriftelijk ter zake de beslechting van enig geschil arbitrage zijn overeengekomen.

artikel 1.19 Algemene Termijnenwet

Op de termijnen, vermeld in deze verkoopvoorwaarden, alsmede op de in de koopovereenkomst opgenomen bijzondere verkoopvoorwaarden, is de Algemene Termijnenwet van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 2 AANVULLENDE ARTIKELEN VOOR BOUWTERREIN

artikel 2 Geldigheid

De artikelen van dit hoofdstuk gelden ingeval van verkoop door de gemeente van één of meer onroerende zaken, die zijn bestemd om te worden bebouwd met een of meer opstallen.

artikel 2.1 Uitzetten bouwwerk

Met het oog op de juiste plaatsing van de toekomstige bebouwing binnen de perceelsgrenzen van het verkochte, is koper verplicht om bij de aanvang van de bouw overleg te plegen met de gemeentelijke ambtenaar die daar het bouwtoezicht heeft. Koper verplicht zich de op het verkochte te realiseren bebouwing binnen de grenzen van de onroerende zaak te plaatsen, overeenkomstig de aanwijzingen van de ambtenaar belast met het uitzetten van het bouwwerk.

artikel 2.2 Bouwrijpmaken

Het bouwterrein zal in bouwrijpe staat aan koper worden geleverd, zoals omschreven in bijlage 3 van de koopovereenkomst.

artikel 2.3 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 door of namens de gemeente werkzaamheden zijn uitgevoerd van verschillende aard, waaronder werkzaamheden in de sfeer van ontgraving, aanvulling en ophoging 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 c.q. de wijze van fundering. Ook kan sprake zijn van lichte funderingsresten, 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 2.2 is het college niet aansprakelijk voor mogelijk door koper of diens rechtsopvolger(s) eventuele 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. Hieronder valt ondermeer de gevolgen van het gebruik van mobiele kranen en transportmiddelen op het werk.

artikel 2.4 Geschiktheid van de onroerende zaak voor bebouwing

De wijze waarop en de mate waarin in verband met de toestand van de onroerende zaak funderingswerkzaamheden moeten worden verricht is geheel voor rekening en risico van koper. De tijdelijke overschotten van grond tijdens de bouwwerkzaamheden dient de koper op eigen terrein op te slaan. Eventuele tijdelijke opslag elders komt voor rekening van de koper. De gemeente heeft geen opslagterrein beschikbaar.

De kosten van afvoer van grond komen geheel voor rekening van koper, inclusief de eventueel extra kosten indien de grond, hoewel geschikt voor de bestemming, toch in het kader van opslag gekwalificeerd wordt als vervuild.

artikel 2.5 Milieukundig onderzoek

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare (afval)stoffen in de bodem van het bouwterrein is in opdracht van de gemeente een bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapportage, die in de koopovereenkomst is vermeld. Aan koper wordt op eerste verzoek inzage in deze rapportage verleend.
- b. Onder afvalstoffen als bedoeld in het vorige artikellid 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 bedoeld in art. 2.6

artikel 2.6 Ontbinding in geval van verontreiniging

- a. 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 (afval)stoffen als bedoeld in artikel 2.5 en wel van zodanige aard en in een zodanige hoeveelheid, dat van koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, het bouwterrein aanvaardt, heeft koper eenzijdig het recht de koopovereenkomst te ontbinden. Van een besluit tot ontbinding als hiervoor in dit artikellid bepaald, dient door koper binnen twee weken na kennisneming van de aanwezigheid van de (afval)stoffen in of op het bouwterrein bij aangetekende brief aan het college mededeling te worden gedaan, bij gebreke waarvan koper wordt geacht van zijn recht tot ontbinding te hebben afgezien.
- b. De koper heeft het recht de overeenkomst te ontbinden indien hij in de onroerende zaak alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet- aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan koper aannemelijk maakt, dat deze al aanwezig waren op het moment dat hem de onroerende zaak werd afgeleverd, en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat door de gemeente 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).
- c. Voor de bepaling of een verontreiniging aan de gemeente is toe te rekenen, geldt ten aanzien van het in lid b bedoelde voor het milieu gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen de ten tijde van de levering dan wel ingebruikgeving van de grond vigerende wetgeving, besluiten en/of jurisprudentie.

De sanering door de gemeente zoals genoemd in lid b beperkt zich tot de "saneringsniveau's" zoals deze gelden op het moment van de levering dan wel ingebruikgeving van de grond. Eventuele nadelige wijzigingen in de normen na het moment van de levering dan wel de ingebruikgeving van de grond komen voor rekening van de koper.

- d. Een recht op ontbinding als bedoeld in lid b bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de gemeente zich verplicht op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging dan wel de schadelijke gevolgen daarvan.
- e. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet het recht van koper op schadevergoeding indien en voorzover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.
- f. Het college heeft het recht de overeenkomst te ontbinden indien sanering van een voor rekening van de gemeente komende verontreiniging redelijkerwijs niet van de gemeente kan worden verlangd.

artikel 2.7 Bouwplicht en goedkeuring bouwplan

De onroerende zaak moet door koper worden bebouwd met de opstal(len), omschreven in de koopovereenkomst, overeenkomstig het – door het college van B&W goed te keuren – bouwplan.

artikel 2.8 Tijdstip aanvang bouw

Koper verplicht zich binnen een termijn van 12 weken na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning met de bouw aan te vangen. Met de bouw wordt geacht te zijn aangevangen met het slaan van de funderingspalen, dan wel het leggen van de fundering.

artikel 2.9 Verbod doorverkoop onbebouwde onroerende zaak

Zolang de in artikel 2.8 genoemde bebouwing niet gereed is gemeld, staat het koper niet vrij om de onroerende zaak zonder schriftelijke toestemming van het college in eigendom of economische eigendom aan derden over te dragen, in erfpacht uit te geven, met beperkte rechten te bezwaren, te verhuren, te verpachten of anderszins in gebruik te geven. Aan de bedoelde toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. De toestemming wordt echter steeds verleend in geval koper een of meer natuurlijke perso(o)n(en) betreft en de toestemming gevraagd is vanwege:

1. verandering van werkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
2. overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of geregistreerde partner.
3. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van een geregistreerd partnerschap.
4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of van één van zijn gezinsleden.

Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing in geval het betreft de vestiging van het recht van hypotheek, een executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek of een verkoop op grond van art. 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.

artikel 2.10 Terreinafscheiding en –inrichting

- a. Koper is verplicht het gekochte behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden van de aangrenzende grond c.q. van de openbare weg. Indien dit wordt verlangd, zal een terreinafscheidings- en inrichtingsplan door koper ter goedkeuring aan het college worden voorgelegd. Koper vermeldt op het inrichtingsplan de vormgeving, hoogte en het materiaalgebruik van de erfafscheiding.
- b. Voormelde terreinafscheidingen dienen op kosten van koper casu quo diens rechtsopvolgers te worden onderhouden.

artikel 2.11 Opruimen bouw- / chemisch afval en herstel schade aan gemeente-eigendommen

- a. Koper is verplicht op zijn kosten:
 1. chemische afvalstoffen die tijdens de bouwperiode ontstaan gescheiden van andere afvalstoffen in te zamelen en op te slaan in speciaal daarvoor bestemde afsluitbare containers.
 2. deze chemische afvalstoffen te doen afvoeren conform het bepaalde in de Wet Chemische Afvalstoffen of een daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.
 3. afvalstoffen zoals hout, ijzer, karton, papier en folie op zodanige wijze af te voeren dat hergebruik mogelijk is.
- b. Koper is verplicht onmiddellijk na de voltooiing van elk bouwobject, en in geval van woningbouw vóór de eerste bewoning van elk woningblok, op zijn kosten zorg te dragen voor het verwijderen van het eventueel op het aangrenzende gemeente-eigendom aanwezige, van de bouw afkomstige afval van materialen, alsmede voor het herstellen van alle in verband met de bouw aan gemeente-eigendommen aangebrachte schade.
- c. Bij gebreke van nakoming van het bepaalde in lid a en b, zal een en ander namens het college op kosten van koper geschieden.
- d. Gelijktijdig met de betaling van de koopsom dient door koper aan de gemeente ter nakoming van het gestelde in lid a en b een borgsom, ter grootte zoals in de koopovereenkomst genoemd, te worden betaald of een bankgarantie tot hetzelfde bedrag te worden afgegeven.

De borgsom zal na het gereedkomen van het (de) bouwobject(en) – op verzoek van koper en onder aftrek van het eventuele schadebedrag – worden terugbetaald.

artikel 2.12 Betaling vergoeding bij toekomstige uitbreiding bebouwing

Indien blijkt de koopovereenkomst een maximum bouwvolume is overeengekomen is koper verplicht om bij en vóór de aanvang van iedere toekomstige uitbreiding van dit volume, aan de gemeente te betalen de alsdan in onderling overleg tussen partijen te bepalen meerwaarde van de onroerende zaak als gevolg van de uitbreiding.

artikel 2.13 Betaling waarborgsom

Gelijktijdig met de retourzending van de getekende koopovereenkomst zal koper een aanbetaling doen in de vorm van een waarborgsom van tien procent van de koopsom inclusief omzetbelasting, door storting op een door de gemeente nader te noemen rekening, c.q. door het stellen van een bankgarantie. Over deze aanbetaling wordt geen rente vergoed. Koper ontvangt terzake een bewijs van betaling.

Hoofdstuk 3 AANVULLENDE ARTIKELEN VOOR BOUWTERREIN en BESTEMD VOOR WONINGBOUW

artikel 3 Geldigheid

De artikelen 3.1 tot en met 3.5 van dit hoofdstuk gelden ingeval van verkoop door de gemeente van een of meer percelen grond, die zijn bestemd om te worden bebouwd met een of meer woningen, ten behoeve van zelfbewoning.

De artikelen 3.3 tot en met 3.8 van dit hoofdstuk gelden ingeval van verkoop door de gemeente van een of meer percelen grond die zijn bestemd voor complexgewijze woningbouw.

artikel 3.1 Bedenktijd voor koper, voorbehoud financiering

- a. Een koopovereenkomst, waarin dit artikel van toepassing is, is te beschouwen als een overeenkomst als bedoeld in artikel 7:2, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek. In gevolge genoemd artikel heeft koper gedurende drie dagen na ontvangst van een afschrift van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst het recht de koop, zonder opgave van reden, te ontbinden. Ontbinding van de koopovereenkomst door koper, zoals in dit artikellid bedoeld, dient binnen de genoemde termijn van drie dagen plaats te vinden bij aangetekende brief, gericht aan het college. In geval van ontbinding van de koopovereenkomst, zoals hiervoor bedoeld, is geen van partijen gehouden tot vergoeding van enige vorm van schade.
- b. Door ondertekening en retourzending van de koopovereenkomst verbindt een kandidaat zich onder voorbehoud van financiering van de kavel én de bouw van een woning tot aankoop. De koper kan zich beroepen op dit financieringsvoorbehoud gedurende een termijn van twee weken. De termijn van twee weken gaat in, één dag na de datum van verzending van de bevestiging van de ontvangst van de getekende koopovereenkomst.
- c. De koper kan zich slechts op het in lid b omschreven financieringsvoorbehoud beroepen door middel van een verklaring van minimaal 2 landelijk bekende financieringsinstellingen, inhoudende dat voor de aankoop van de kavel en de bouw van de beoogde woning aan koper geen financiering wordt verstrekt.

artikel 3.2 Oplevering woning

- a. Binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning moet de op het verkochte te bouwen woning zijn voltooid, zodanig dat die geheel gereed is voor ingebruikneming.
- b. In bijzondere gevallen kan het college op schriftelijk verzoek van de koper de termijn, genoemd in lid a van dit artikel, telkens -al dan niet onder voorwaarden- met een door hen te bepalen tijdsduur verlengen.

artikel 3.3 Verplichte zelfbewoning en verbod tot doorverkoop

- a. Koper, respectievelijk de verkrijger als bedoeld in artikel 3.7, is verplicht de op de verkochte onroerende zaak te bouwen woning zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te betrekken binnen één maand na de eerste oplevering en de bewoning gedurende een aansluitende termijn van vijf jaar voort te zetten, gerekend vanaf de dag waarop de koper als bewoner van het betreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- b. Het is koper, respectievelijk de verkrijger als bedoeld in artikel 3.7 verboden gedurende de onder a. genoemde periode van vijf jaar de onroerende zaak inclusief de daarop eventueel gestichte opstallen, respectievelijk het appartementsrecht te vervreemden (vestiging van zakelijke genotsrechten, verhuur of ingebruikgeving anderszins, onder welke titel dan ook, daarmee gelijkgesteld).
- c. Het gestelde onder a. en b. is niet van toepassing in geval van:
 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW.
 2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW).
 3. schriftelijke ontheffing door het college van B&W als bedoeld in artikel 3.4

artikel 3.4 Ontheffing verplichte zelfbewoning/verbod tot doorverkoop woning

1. Het college kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.3. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 1. verandering van werkring van koper op grond waarvan verhuisd dient te worden.
 2. overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of geregistreerde partner.
 3. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van een geregistreerd partnerschap.
 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of van één van zijn gezinsleden.
2. Het college kan voorts, anders dan op grond van de redenen genoemd in het eerste lid van dit artikel, op schriftelijk en nader onderbouwd verzoek van koper schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Aan deze ontheffing kan het college financiële voorwaarden verbinden.

artikel 3.5 Aanleg en instandhouding tuinen en parkeerplaats

Koper is verplicht de voortuin als siertuin, inclusief een parkeergelegenheid voor een personenauto voor zover het bestemmingsplan of de bij deze overeenkomst behorende verkooptekening daarin voorziet, aan te leggen en te onderhouden, zodanig dat deze met de aangrenzende voortuinen een passend geheel vormt.

artikel 3.6 Uitvoeringsplanning bouw- en woonrijp maken

Het college zal het bouw- en woonrijp maken (doen) uitvoeren in overeenstemming met de voortgang van de bebouwing.

Teneinde de gemeente tot een en ander in staat te stellen zal de koper in overleg met de gemeente een gedetailleerd opleveringsschema van de woningen opstellen.

artikel 3.7 Eigendomsoverdracht van de onroerende zaak via ABC-akte(n)

Het college zal meewerken aan rechtstreekse eigendomsoverdracht van de onroerende zaak aan de gegadigden voor de koopwoningen (hierna te noemen: verkrijgers). In afwijking van het in artikel 1.3 gestelde vindt ondertekening van de akte van levering niet eerder plaats dan dat een -naar het oordeel van de afdeling Vergunning en Handhaving van de gemeente- complete bouwaanvraag is ingediend en niet later dan het tijdstip van het gereedkomen van de woningen, zo nodig op naam van koper indien alsdan (nog) geen gegadigde(n) voor de betreffende woning(en) bekend is (zijn).

De in dit artikel bedoelde medewerking van de gemeente zal alleen plaatsvinden indien:

1. de verkrijgers, als rechtsopvolgers van koper, blijkens de akte van levering binding aan het bepaalde in de artikelen 3.3, 3.4 en 3.5 aanvaarden.
2. de eigendomsoverdracht geschiedt ter uitvoering van de tussen koper en de verkrijgers gesloten koop-/aannemingsovereenkomsten met betrekking tot de koopwoningen, waarvan de bouwvergunning door of namens het college is goedgekeurd.
3. de totale koopsom als bedoeld in artikel 1.4 is betaald.

artikel 3.8 Koop-/aannemingsovereenkomsten

Koper zal met inachtneming van artikel 3.7 met de koper(s) van de woning, koop/aannemings overeenkomsten sluiten overeenkomstig het model van de Stichting Garantie Instituut Woningbouw te Rotterdam.

Hoofdstuk 4 AANVULLENDE ARTIKELEN VOOR BOUWTERREIN BESTEMD VOOR BEDRIJVEN

artikel 4. Geldigheid

De artikelen van dit hoofdstuk gelden ingeval van verkoop door de gemeente van een of meer percelen grond die zijn bestemd voor de bouw van bedrijfs- of kantoorgebouwen.

Artikel 4.1 Grondaanbieding en reservering

- a. Door toezending van de koopovereenkomst(en) wordt door of namens het college een schriftelijke grondaanbieding gedaan.
- b. De grondaanbieding wordt door koper aanvaard, door de overeenkomst(en) binnen vier weken ondertekend aan het college aangetekend te retourneren en door de verschuldigde waarborgsom conform artikel 2.13 binnen de gestelde termijn te voldoen.
- c. Wanneer de aanvaarding heeft plaatsgevonden overeenkomstig het gestelde in lid b wordt de koper door of namens het college binnen vier weken schriftelijk meegedeeld dat de bouwkaavel exclusief voor hem is gereserveerd.
- d. Indien de aanbieding niet tijdig wordt aanvaard, of de waarborgsom niet tijdig wordt voldaan, komt de aanbieding van rechtswege zonder nadere in verzuimstelling te vervallen, waarna het college tegenover de kandidaat-koper tot niets meer is gehouden, en vrij is de grond aan anderen aan te bieden.

Artikel 4.2 Reserveringsvergoeding

Koper is met ingang van de dag dat hij de schriftelijke mededeling ex artikel 4.1 lid c heeft ontvangen, aan de gemeente een reserveringsvergoeding verschuldigd, die gelijk is aan de wettelijke rente, die wordt berekend over 90% van de koopsom. Over de reserveringsvergoeding is omzetbelasting verschuldigd. De reserveringsvergoeding wordt gefactureerd bij de juridische levering.

Artikel 4.3 Bouwvergunning/inrichtingsplan in relatie tot koopovereenkomst

- a. Koper dient binnen zes maanden nadat hij bericht heeft ontvangen dat de grond is gereserveerd, een -naar het oordeel van de afdeling Vergunning en Handhaving van de gemeente- complete bouwaanvraag en inrichtingsplan in te dienen, dat onverminderd het bepaalde in of krachtens de Woningwet, de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Wet Milieubeheer en eventuele andere relevante wet- en regelgeving, in ieder geval de volgende onderdelen bevat:
 - een beschrijving van de aard van het te vestigen bedrijf en de uit te oefenen activiteiten;
 - een inrichtingsplan waarmee naar het genoegen van het college in voldoende mate inzicht wordt geboden in de aard, het uiterlijk, de plaatsing en het gebruik van de te stichten bebouwing, alsmede de inrichting en het gebruik van het eigen onbebouwde terrein;
- b. Koper geeft op het inrichtingsplan het gewenste aantal, alsmede de gewenste situering van de in/uitritten weer. Beoordeling hiervan vindt plaats door de gemeente. De standaardbreedte van de in/uitrit bedraagt 6,0 m1 met aansluitende bochtstralen van 3 m1. Slechts in uitzonderlijke gevallen, door de gemeente vooraf goed te keuren, zullen bredere uitritten op de openbare weg worden toegestaan.

- c. De bouwaanvraag dient vergezeld te gaan van een volledig ingevuld “aanvraagformulier uitrit op de openbare weg”. Op de ontsluiting van de bouwkevel op de openbare weg is de Algemene Plaatselijke Verordening van toepassing. De vormgeving en het materiaalgebruik zullen door de gemeente zodanig worden gekozen dat de voorrangssituatie van de uitritten duidelijk is geregeld.
Indien ter plaatse van deze in-/uitrit een lichtmast en/of een straatkolk en/of een watergang aanwezig is, dan komen de kosten van de verplaatsing daarvan en/of de aanleg van een duiker voor rekening van de koper.
- d. Het college beslist binnen acht weken na indiening van het inrichtingsplan over de aanvaardbaarheid van dit plan.
- e. Nadat koper aan het gestelde in dit artikel heeft voldaan en de gemeente al dan niet heeft beslist over de aanvaarding van het inrichtingsplan, wordt binnen acht weken een voorstel aan het college gedaan om de grond aan koper te verkopen.

artikel 4.4 Anti-speculatiebeding

- a. Koper mag de onroerende zaak niet zonder toestemming van het college in onbebouwde staat vervreemden, met enig beperkt (zakelijk) recht bezwaren, verhuren of verpachten. In de navolgende gevallen is het toegestaan dat de uiteindelijke feitelijke gebruiker een andere rechtspersoon is dan de juridische eigenaar indien:
1. beide rechtspersonen via een holding aan elkaar gelieerd zijn;
 2. een private koper eigenaar – aandeelhouder is van de rechtspersoon die de bebouwing gaat gebruiken;
 3. de koper van de bouwkevel een beleggingsmaatschappij en/of belegger betreft, met dien verstande dat de feitelijk gebruiker vooraf bekend dient te zijn en voldoet aan de toewijzingscriteria, en de gemeente overeenkomstig dit artikel toestemming heeft verleend.
- b. Zolang ten aanzien van de onroerende zaak nog geen onomkeerbare feitelijke bouwhandelingen zijn uitgevoerd, zulks ter beoordeling van het college, heeft de gemeente een eerste recht van (terug)koop, waarbij de verkoopprijs wordt vastgesteld op de oorspronkelijke koopsom zoals deze door koper is voldaan, zonder dat koper aanspraak kan maken op gemaakte kosten en gedeerde of betaalde rente. Koper stelt het college per aangetekende brief in kennis van zijn voornemen het gekochte te verkopen. Het college geeft koper binnen zes weken schriftelijk te kennen of zij van hun eerste recht van (terug)koop gebruik wensen te maken. Indien het college van B&W geen gebruik maakt van het eerste recht van (terug)koop, blijft het gestelde in de leden a en d? van dit artikel onverminderd van kracht. (dit zoek ik nog uit waar die f vandaan komt)
- c. Het is koper niet geoorloofd om de gekochte grond en de daarop te stichten c.q. gestichte bebouwing, binnen vier jaar na levering geheel of gedeeltelijk te vervreemden, met enig beperkt (zakelijk) recht te bezwaren, te verhuren, te verpachten of in gebruik te geven zonder voorafgaande schriftelijk toestemming van het college. Bij voorgenomen (gedeeltelijke) verkoop, verhuur of ingebruikgeving dient koper tijdig een schriftelijk verzoek in bij het college. Bij dit verzoek worden de personalia van de koper overgelegd, en, voor zover van toepassing, een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Tevens wordt aangegeven wat de aard van het voorgenomen gebruik is.

- d. Het voorgaande lid is ook van toepassing in geval van verkoop door de gemeente van bouwgrond aan bouwaannemers bedoeld voor doorverkoop of verhuur in de vorm van een aandeel in een bedrijfsverzamelgebouw. In dit geval behoeven kandidaat-kopers c.q. eerste gebruikers aan wie de bouwaannemer wil doorverkopen of verhuren ook de voorafgaande goedkeuring van het college, indien het tijdstip van eerste gebruikgeving respectievelijk ingebruikneming binnen vier jaar na levering plaatsvindt.
- e. De in vorige leden genoemde verboden zijn niet van toepassing op het bezwaren met het recht van hypotheek of bij een verkoop krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

artikel 4.5 Ingebruikname bebouwing

- a. Binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning moet de op het verkochte te stichten bebouwing zijn voltooid, zodanig dat die geheel gereed is voor ingebruikneming.
- b. In bijzondere gevallen kan het college van B&W op schriftelijk verzoek van de koper de termijn, genoemd in lid a van dit artikel, telkens -al dan niet onder voorwaarden- met een door hen te bepalen tijdsduur verlengen.

artikel 4.6 Staat onbebouwde onroerende zaak

Het niet te bebouwen of te verhardende gedeelte van de onroerende zaak zal door koper, te allen tijde in ordelijke staat moeten worden gehouden.

Hoofdstuk 5 DIVERSEN

artikel 5 Geldigheid

Artikelen die deel uitmaken van dit hoofdstuk zijn van kracht bij koopovereenkomsten waarin deze artikelen, onder vermelding van hoofdstuk- en artikelnummer, expliciet van toepassing zijn verklaard.

artikel 5.1 Inrichting

- a. De koper is verplicht het onbebouwde deel van de onroerende zaak in te richten conform het in artikel 2.10 bedoelde en door het college goedgekeurde inrichtingsplan.
De gemeente zal gedurende normale werktijden te allen tijde toegang hebben tot het werkterrein, om toe te zien op de juiste nakoming van voornoemde verplichting terzake het aanleggen en het inrichten van het onbebouwde deel van het verkochte.
- b. Alvorens tot plaatsing van een erfafscheiding over te gaan, maakt koper hiervan een melding aan de gemeente, die de kwaliteit van de erfafscheiding beoordeelt en vervolgens de grens van het verkochte aangeeft waarop of waarbinnen de erfafscheiding geplaatst dient te worden.

artikel 5.2 Onderhoud

- a. Met het oog op de gewenste handhaving van de (uiterlijke) kwaliteit en (groen)structuur van het gebied wordt in de notariële akte van levering een erfdienstbaarheid opgenomen, waarbij het verkochte het dienende erf is en de aan de gemeente in eigendom verblijvende openbare gronden, het heersende erf. Het dienende erf zal ermee worden belast dat de eigenaar van dat erf de op dat erf aangebrachte bestrating, beplanting en andere inrichtingselementen in goede staat en stand dient te onderhouden ten behoeve van het heersende erf, zodanig dat de kwaliteit van de inrichting van het dienende erf wordt gehandhaafd op het niveau zoals vastgelegd in het goedgekeurde inrichtingsplan. De eigenaar van het heersende erf is aan de eigenaar van het dienende erf geen retributie verschuldigd.
- b. Het college kan omtrent de wijze van onderhoud aanwijzingen geven voor zover dit is gebaseerd op het door de gemeente vastgestelde inrichtingsplan. Koper is gehouden de aanwijzingen op te volgen.

artikel 5.3 Beeldkwaliteitplan

De voorwaarden en uitgangspunten voor het in het in artikel 2.10 of artikel 4.3 omschreven inrichtingsplan zijn vastgelegd in een door het college of de gemeenteraad vastgesteld beeldkwaliteitplan.

Dit beeldkwaliteitplan dient als toetsingskader voor de goedkeuring van het inrichtingsplan. Het beeldkwaliteitplan is als bijlage bij de koopovereenkomst gevoegd.

artikel 5.5 Anti-speculatiebeding

- a. Indien de koper de onroerende zaak binnen vijf jaar na de datum van eerste bewoning verkoopt, is hij, indien de verkoopprijs hoger is dan het totaal van de koopsom voor de ondergrond, de stichtingskosten voor de opstal, en de kosten aan het verkrijgen van de eigendom verbonden, dit totaal vermeerderd met een zodanig percentage, als ten tijde van de voorgenomen vervreemding het prijsindexcijfer van nieuwbouwwoningen van het Centraal Bureau voor de Statistiek, blijkt te zijn gestegen ten opzichte van het laatst gepubliceerde cijfer voor de datum van de juridische levering – hierna te noemen de geïndexeerde aankoopsom –, aan de gemeente een bedrag verschuldigd. Het verschuldigde bedrag is in geval de eigendom overgaat gedurende de periode tot aan het einde van het eerste jaar na de datum van de aanvang van de eerste bewoning, onderscheidenlijk gedurende het tweede, het derde, het vierde of het vijfde jaar na de datum van de aanvang van de eerste bewoning, respectievelijk éénhonderd procent, tachtig procent, zestig procent, veertig procent of twintig procent van het bedrag, waarmee het bedrag van de verkoopprijs de geïndexeerde aankoopsom van het registergoed te boven gaat.

In geval van bezwaring met een zakelijk genotsrecht, verhuur of ingebruikgeving, binnen de gestelde termijn van vijf jaar, is de daarvoor overeen te komen vergoeding onderworpen aan de goedkeuring van het college. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat die vergoeding in beginsel niet hoger mag zijn dan de lasten die de koper uit hoofde van het registergoed heeft.

Voor zover van toepassing kan bij het bepalen van die lasten rekening worden gehouden met rentederving voor geïnvesteerd eigen vermogen op het moment van de aankoop. Het college kan toestemming verlenen tot een verhoging van de geïndexeerde aankoopsom met de kosten, welke de koper heeft gemaakt voor wezenlijke verbeteringen aan of verbouwing van de opstal, deze kosten op dezelfde wijze geïndexeerd als hiervoor omschreven

Bij gebleken hardheid kan het college ten aanzien van het te betalen bedragen een lager percentage hanteren dan volgens de hiervoor vermelde regeling van toepassing zou moeten zijn.

- b. Indien de koper of zijn rechtsopvolger in de eigendom in strijd handelt met het gestelde in lid a, verbeurt hij een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging of verrekening vatbare boete gelijk aan dertig procent van de bij de doorverkoop bedongen koopsom ingeval van verkoop, of een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging of verrekening vatbare boete van € 25.000,-- ingeval van de vestiging van een zakelijk genotsrecht, verhuur of anderszins in gebruik geven als bedoeld in lid a. Een en ander zonder dat daartoe enigerlei ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn.
- c. Voor zover de onder a bedoelde termijn van vijf jaar nog niet is verstreken, verbindt de koper zich alle opvolgende eigenaren aan de onder a en b vermelde verplichtingen, het onder b vermelde boetebeding en de in de onderhavige zin beschreven verplichting te binden, op verbeurte van een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging of verrekening vatbare boete van € 50.000,-- ten bate van de gemeente en te voldoen binnen 14 dagen na daartoe strekkende aanmaning van het college. Een en ander zonder dat daartoe enigerlei ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn.

- d. De bepalingen van dit artikel zijn niet van toepassing, wanneer een hypotheekhouder overgaat tot executie of tot verkoop krachtens de volmacht van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

artikel 5.6 Vrijstellingsprocedure

Het is koper bekend dat voor het planologisch juridisch mogelijk maken van de beoogde bebouwing op de betreffende locatie een procedure op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening gevolgd moet worden.

Het college zal zich inspannen een herziening van het bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen, dan wel een vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan, teneinde mogelijkheden te creëren om aan koper een bouwvergunning te verlenen voor het door hem gewenste bouwplan

artikel 5.7 Tekortkoming

- a. Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en (wettelijke) rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van lid b van dit artikel.
- b. Indien één van de partijen, na bij aangetekende brief met handtekening in gebreke te zijn gesteld danwel bij deurwaardersexploit, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keuze tussen:
1. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille van de koopprijs per dag;
 2. of de overeenkomst door een schriftelijke verklaring te ontbinden en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete vorderen van tien procent van de koopprijs. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten. Onverminderd het recht op verdere schadevergoeding met rente en kosten.

Citeertitel:

Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald als 'Algemene Verkoopvoorwaarden 2009'.

Vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders d.d. 2 juni 2009