

ALGEMENE VOORWAARDEN VERKOOP ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE ALMELO 2021

Vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo op 15 december 2020 en van toepassing met ingang van 1 januari 2021.

Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel op 22 december 2020 onder nummer 08214858.

Inleiding

In dit document staan de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Almelo.

De Algemene Verkoopvoorwaarden zijn meestal van toepassing als u een onroerende zaak koopt van de gemeente Almelo. De afspraken die van toepassing zijn op de koop, waaronder die uit deze Algemene Verkoopvoorwaarden, worden vastgelegd in een koopovereenkomst.

Het kan zijn dat niet alle artikelen van deze Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn. Daarom staat in de koopovereenkomst altijd aangegeven welke artikelen van deze Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.

De koopovereenkomst wordt door de gemeente Almelo opgesteld. Vervolgens ontvangt u de koopovereenkomst en wordt u gevraagd om deze te ondertekenen indien u akkoord bent. Daarna wordt de koopovereenkomst voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders voor het nemen van een besluit tot verkoop. Wordt er besloten in te stemmen met de verkoop, dan is de koop tot stand gekomen.

De ondertekende koopovereenkomst wordt daarna naar u en de notaris verzonden. Bij de notaris wordt de koopprijs betaald en wordt het eigendom van de onroerende zaak aan u overgedragen via de akte van levering.

Als het college van burgemeester en wethouders besluit om niet in te stemmen met de koopovereenkomst, dan wordt er geen koopovereenkomst met u gesloten. Het gevolg hiervan is dat de onroerende zaak niet aan u verkocht. De reden hiervoor zal altijd aan u worden uitgelegd.

Wij vinden het belangrijk dat u de Algemene Verkoopwaarden begrijpt. Op de volgende pagina vindt u daarom een korte uitleg van enkele belangrijke begrippen. Daarnaast helpen wij u graag persoonlijk verder als u vragen heeft of als er iets onduidelijk is. U kunt dan contact opnemen met de eenheid Financiën, team Vastgoed, via het telefoonnummer 0546 - 54 11 11.

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1.1	Geldigheid	4
Artikel 1.2	Toepasselijkheid	4
Artikel 1.3	Definities	4

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

Artikel 2.1	Toepasselijkheid	6
Artikel 2.2	Tekening	6
Artikel 2.3	Overdracht, betaling koopsom en aanvaarding	6
Artikel 2.4	Staat van aflevering	6
Artikel 2.5	Eerdere ingebruikneming	7
Artikel 2.6	Lasten, baten en belastingen	7
Artikel 2.7	Meting en terreingrenzen	7
Artikel 2.8	Gedooqplicht nutsvoorzieningen en erfdienstbaarheden	8
Artikel 2.9	Over- en ondermaat	8
Artikel 2.10	Onderhoud van onbebouwde terreinen	9
Artikel 2.11	Bodemkwaliteit en milieu	9
Artikel 2.12	Faillissement en beslag	10
Artikel 2.13	Hoofdelijkheid	10
Artikel 2.14	Geschillenregeling	10
Artikel 2.15	Tekortkoming in de nakoming en boetebepaling	10
Artikel 2.16	Overdracht van rechten	11
Artikel 2.17	Privaatrechtelijke rechtshandeling	11
Artikel 2.18	Termijnen	11

Hoofdstuk 3 Overige bepalingen

Artikel 3.1	Toepasselijkheid	12
Artikel 3.2	Bouwrijpe staat	12
Artikel 3.3	Bebouwing	12
Artikel 3.4	Woonplicht en verkoopverbod	13
Artikel 3.5	Opritten en riolering	13
Artikel 3.6	Verbod tot verkoop aan consument	14
Artikel 3.7	Recht van eerste koop	14
Artikel 3.8	ABC-bepaling	14
Artikel 3.9	Voorwaarde van omgevingsvergunning	15
Artikel 3.10	Voorwaarde van financiering	15
Artikel 3.11	Waarborgsom	15
Artikel 3.12	Splitsingsverbod	16
Artikel 3.13	Kettingbeding	16

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Geldigheid

De Algemene Verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente en haar koper(s), waarin ze uitdrukkelijk geheel of gedeeltelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.

Artikel 1.2 Toepasselijkheid

De bepalingen in dit hoofdstuk zijn altijd van toepassing, tenzij toepassing van dit hoofdstuk geheel of gedeeltelijk expliciet in de koopovereenkomst wordt uitgesloten.

Artikel 1.3 Definities

Bepaalde begrippen die worden gebruikt in deze Algemene Verkoopvoorwaarden zijn hieronder nader uitgelegd. Deze definities kunnen zowel in enkelvoud als in meervoud worden gebruikt zonder dat de betekenis verloren gaat.

Aflevering:

de feitelijke ter beschikkingstelling van de onroerende zaak.

Algemene Verkoopvoorwaarden:

de voorwaarden van de gemeente zoals omschreven in dit document.

BW:

het Burgerlijk Wetboek.

Het college:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente.

Eigendomsoverdracht:

de juridische overdracht van het eigendom van de onroerende zaak. Dit gebeurt door het inschrijven van de notariële akte in de openbare registers (het Kadaster) na het passeren daarvan.

De gemeente:

de gemeente Almelo.

Gemeentelijk besluit tot verkoop:

het besluit van het college waarmee wordt ingestemd met verkoop van de onroerende zaak door de gemeente aan de koper onder de voorwaarden zoals opgenomen in de koopovereenkomst.

Ingebruikneming:

het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt. Het gaat hierbij om het moment waarop de koper bijvoorbeeld:

- de onroerende zaak betreft/intrekt of laat betrekken/intrekken;
- feitelijke werkzaamheden in of op de onroerende zaak uitvoert of laat uitvoeren;
- een afrastering om de onroerende zaak zet of laat zetten.

Er is in ieder geval sprake van ingebruikneming door de koper zodra de grenzen in het terrein zijn aangewezen aan de koper. Onder ingebruikneming wordt niet verstaan het uitvoeren van een onderzoek, zoals een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek.

Koopovereenkomst:

de schriftelijke verklaring tussen de gemeente en de koper, waarin de afspraken zijn vastgelegd over de verkoop van de onroerende zaak.

Koopsom:

het bedrag dat de koper dient te betalen voor de onroerende zaak, zoals vermeld en nader omschreven in de koopovereenkomst.

Koper:

de natuurlijke persoon of rechtspersoon die in de koopovereenkomst staat vermeld als koper. Dit is de partij aan wie de gemeente de onroerende zaak verkoopt.

Notariële akte:

de voor de overdracht vereiste akte van levering.

Onroerende zaak:

de grond en de eventueel zich daarop bevindende opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen.

Partij:

de gemeente of de koper.

Partijen:

de gemeente en de koper samen.

HOOFDSTUK 2 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 2.1 Toepasselijkheid

De bepalingen in dit hoofdstuk zijn altijd van toepassing, tenzij toepassing van dit hoofdstuk geheel of gedeeltelijk expliciet in de koopovereenkomst wordt uitgesloten.

Artikel 2.2 Tekening

Van elke koopovereenkomst maakt een tekening deel uit. Hierop staat de onroerende zaak aangegeven. Op de tekening staat in ieder geval de kadastrale aanduiding en de globale perceeloppervlakte in vierkante meters. In de koopovereenkomst wordt deze tekening met een nummer aangeduid.

Artikel 2.3 Overdracht, betaling koopsom en aanvaarding

- a. De koper is verplicht om binnen 2 maanden na het gemeentelijk besluit tot verkoop mee te werken aan het passeren van de notariële akte. Daarbij is de koper verplicht om de koopsom te voldoen aan de notaris, uiterlijk op de dag voorafgaand aan de dag waarop het passeren van de notariële akte zal plaatsvinden. De termijn van 2 maanden kan door het college worden verlengd wanneer daar naar het oordeel van het college reden toe is. Het college kan aan deze verlenging voorwaarden verbinden.
- b. Wanneer de koper de verplichting zoals bedoeld onder lid a. niet nakomt, dan is de koper in verzuim. De koper is dan over de koopsom, vanaf de datum van verzuim tot de datum van betaling van de koopsom, een boete verschuldigd. Deze boete wordt berekend op grond van een in de koopovereenkomst opgenomen rentepercentage van de koopsom, na aftrek van de eventueel betaalde waarborgsom.
- c. Indien niet binnen 3 maanden na afloop van de in lid a. vermelde termijn – al dan niet door het college verlengd – medewerking wordt verleend aan het passeren van de notariële akte en de betaling van de koopsom, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst eenzijdig te ontbinden zonder dat nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.
- d. De ondertekening van de notariële akte vindt plaats bij een notaris die gevestigd is in Almelo en wordt - eventueel - aangewezen door de koper in de koopovereenkomst. Indien de koper geen notaris aanwijst, dan zal de notaris worden aangewezen door de gemeente.
- e. De gemeente zal de koper in de notariële akte kwijting verlenen voor betaling van de door koper verschuldigde bedragen. De notariële akte zal niet eerder worden ondertekend dan nadat de notaris de koopsom en eventueel verschuldigde rente, kosten, boetes, rechten en belastingen heeft ontvangen van of namens de koper.
- f. De koper aanvaardt de onroerende zaak bij ondertekening van de akte van levering. Vanaf dat moment is het risico van de onroerende zaak voor de koper, heeft de koper het genot van de onroerende zaak en is de koper bevoegd om over de onroerende zaak te beschikken.
- g. De gemeente staat er voor in dat zij het recht heeft om het eigendom van de onroerende zaak over te dragen aan de koper.

Artikel 2.4 Staat van aflevering

- a. De onroerende zaak zal op de datum van het passeren van de notariële akte, of als dat eerder is op de datum van ingebruikneming zoals bedoeld in artikel 2.5, worden afgeleverd door de gemeente en aanvaardt door de koper, in de staat waarin het zich op dat moment bevindt.

- b. De gemeente zal de onroerende zaak leveren:
 - 1. vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere beperkte rechten;
 - 2. vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten; en
 - 3. vrij van bijzondere lasten of beperkingen,met uitzondering van die lasten en beperkingen die zijn opgenomen in de koopovereenkomst en daarmee uitdrukkelijk door de koper zijn aanvaard.

Artikel 2.5 Eerdere ingebruikneming

Het college kan toestaan dat de onroerende zaak voor de eigendomsoverdracht al in gebruik wordt genomen door de koper. Vindt ingebruikneming plaats zonder toestemming van het college, dan zal de koper dit gebruik op eerste aanzegging van het college beëindigen. Wanneer het college toestemming verleent aan de eerdere ingebruikneming, of wanneer de eerdere ingebruikneming niet beëindigd hoeft te worden omdat het college de koper geen aanzegging daartoe doet, zijn daar in ieder geval de volgende voorwaarden aan verbonden:

- 1. de koopsom moet bij voorschot worden voldaan door de koper. Indien aan deze voorwaarde niet wordt voldaan dient de koper, los van de koopsom, een boete te betalen voor de eerdere ingebruikneming, berekend op grond van een in de koopovereenkomst aangegeven rentepercentage van de koopsom na aftrek van de eventueel betaalde waarborgsom. Deze boete wordt voldaan bij notarieel transport en is verschuldigd over de periode vanaf de datum van ingebruikname tot de datum waarop de notariële akte passeert en wordt niet verrekend met de koopsom en/of andere door de koper verschuldigde kosten en/of boetes;
- 2. eventuele gevolgen van het door de eerdere ingebruikname verschuldigd zijn van omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting zijn voor rekening van de koper; en
- 3. het risico van de onroerende zaak is vanaf het moment van de eerdere ingebruikneming voor rekening van de koper en de koper aanvaardt de onroerende zaak in de staat waarin deze zich op dat moment bevindt.

Artikel 2.6 Lasten, baten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, overdracht en levering van de onroerende zaak, waaronder begrepen de verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, de kosten voor het opmaken van de notariële akte en van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lopende baten, lasten en belastingen welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar, volgend op de datum van het passeren van de notariële akte, voor rekening van de koper.
- c. Voor zover kosten, rechten en/of belastingen zijn voldaan voorafgaand aan de eigendomsoverdracht, worden deze verrekend bij notarieel transport.

Artikel 2.7 Meting en terreingrenzen

- a. Voordat de onroerende zaak feitelijk in gebruik wordt genomen, zal de gemeente, voor zover nodig, de onroerende zaak kadastraal afsplitsen voor rekening van de koper en worden de grenzen door en voor rekening van de gemeente met ijzeren buizen en/of piketten in het terrein uitgezet en aan de koper aangewezen (indien koper aanwezig is). De koper is verantwoordelijk voor de instandhouding van de aangewezen grenzen. Een tweede aanwijzing van de grenzen van de onroerende zaak door de gemeente vindt tevens voor rekening van de gemeente plaats. De kosten die de gemeente maakt indien zij vaker dan twee keer de grenzen moet aangeven, worden in rekening gebracht bij de koper, welke kosten de koper aan de gemeente moet voldoen op eerste verzoek van de gemeente.

- b. De koper is verplicht bij het plaatsen of doen plaatsen van bouwwerken zich te houden aan de aangewezen grenzen en dient met de gemeente te overleggen over de juiste plaatsing van het bouwwerk binnen de grenzen van de onroerende zaak, voordat tot plaatsing wordt overgegaan.
- c. De vaststelling van de definitieve grenzen vindt plaats door het Kadaster na het passeren van de notariële akte. Voor zover de gemeente de hiervoor benodigde opdracht geeft aan het Kadaster, machtigt de koper de gemeente daartoe. Indien de koper de kadastrale opmeting wil laten uitvoeren voorafgaand aan de eigendomsoverdracht, dan komen de kosten daarvan voor rekening van de koper.

Artikel 2.8 Gedoogplicht nutsvoorzieningen en erfdienstbaarheden

- a. Koper is verplicht te gedogen dat de diverse nutsbedrijven op, in of onder de onroerende zaak eventuele nutsvoorzieningen hebben, houden, inspecteren, onderhouden en/of vernieuwen.
- b. Ten aanzien van de onder lid a. bedoelde nutsvoorzieningen geldt dat op, in of boven (het gedeelte van) de onroerende zaak waar de nutsvoorziening(en) is (zijn) gelegen:
 - 1. geen bouwwerken mogen worden opgericht;
 - 2. geen gesloten wegdek mag worden aangebracht;
 - 3. geen ontgrondingen mogen worden verricht;
 - 4. geen bomen of diep wortelende struiken mogen worden geplant; en
 - 5. aan derden geen toestemming tot bovenstaande handelingen mag worden verleend.
- c. Het vermelde in lid a. en b. is van overeenkomstige toepassing op openbare voorzieningen niet zijnde nutsvoorzieningen, welke openbare voorzieningen, indien aanwezig, nader worden omschreven in de koopovereenkomst.
- d. Ten behoeve en ten laste van de onroerende zaak en ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst te vermelden naastgelegen onroerende zaak, zullen worden gevestigd en aangenomen alle erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die onroerende zaken na voltooiing van de opstellen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
- e. Het vermelde in lid d. kan onder ander gelden voor de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter geen verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 2.9 Over- en ondermaat

- a. Een verschil tussen de in de koopovereenkomst aangegeven oppervlakte van de onroerende zaak en de werkelijke oppervlakte van de onroerende zaak op basis van opmeting door het Kadaster, wordt alleen verrekend als dit verschil meer bedraagt dan 5% van eerstgenoemde oppervlakte en het te verrekenen bedrag minimaal € 500,- exclusief omzetbelasting bedraagt.
- b. Het te verrekenen bedrag wordt berekend op basis van de (gemiddelde) prijs per vierkante meter waarvoor de onroerende zaak is verkocht.
- c. Een verrekening zal alleen plaatsvinden indien daartoe door de koper of de gemeente binnen 3 maanden na de datum van kennisgeving van het Kadaster over de opmeting, schriftelijk toe wordt verzocht.
- d. Indien op basis van het bepaalde in dit artikel tot verrekening moet worden overgegaan, zal de gemeente de koper binnen 2 maanden een factuur doen toekomen (bij overmaat) dan wel tot terugbetaling overgaan (bij ondermaat).

Artikel 2.10 Onderhoud van onbebouwde terreinen

Zolang de onroerende zaak niet is bebouwd, zal de onroerende zaak door de koper in een ordelijke staat worden onderhouden.

Artikel 2.11 Bodemkwaliteit en milieu

- a. In opdracht en voor rekening van de gemeente is/wordt voor het passeren van de notariële akte een onderzoek uitgevoerd omtrent de aanwezigheid van niet aanvaardbare of voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke stoffen in de bodem van de onroerende zaak. Op basis van de uitslag van dit bodemonderzoek zal moeten blijken dat de bodem van de onroerende zaak geschikt is voor het doel waarvoor zij wordt verkocht. De conclusies van het bodemonderzoek worden vermeld in de koopovereenkomst (indien reeds bekend) en de koper heeft recht op inzage van de rapportage van het bodemonderzoek.
- b. Als voor het passeren van de notariële akte, of voor de ingebruikneming van de onroerende zaak zoals bepaald in artikel 2.5, blijkt dat er voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard aanwezig zijn in de bodem van de onroerende zaak, met als gevolg dat niet kan worden verklaard dat de bodem van de onroerende zaak geschikt is voor het voorgenomen gebruik en van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij zonder sanering de onroerende zaak aanvaardt, dan heeft iedere partij eenzijdig het recht de koopovereenkomst schriftelijk te ontbinden en komt de onroerende zaak weer ter vrije beschikking van de gemeente, zonder enige gehoudenheid tot schadevergoeding aan de koper.
- c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden (in ieder geval) niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, stobben van bomen of struiken en/of de aanwezigheid van omstandigheden die de draagkracht van de onroerende zaak beïnvloeden.
- d. Het feit dat uit het bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik, geeft geen garantie dat de kwaliteit van de bodem zodanig is dat deze als schone grond kan worden afgevoerd. De koper moet er voor eigen rekening en risico voor zorgen dat grondafvoer en/of verwerking van de grond uit de onroerende zaak op milieuhygiënisch verantwoorde wijze en conform de geldende wet- en regelgeving plaatsvindt.
- e. Vanaf het moment van risico overgang van de onroerende zaak zoals bepaald in artikel 2.3, lid f, of vanaf de eerdere ingebruikneming van de onroerende zaak zoals bepaald in artikel 2.5, gaat tevens het volledige risico voor wat betreft bodemverontreiniging over naar de koper. De koper vrijwaart derhalve de gemeente van iedere aansprakelijkheid in het kader van eventuele, na risico overgang van de onroerende zaak, gebleken bodemverontreiniging. De gemeente is niet aansprakelijk voor, en niet gehouden tot, sanering van een na risico overgang gebleken bodemverontreiniging, tenzij de koper aantoont dat deze bodemverontreiniging reeds op het moment van de risico overgang in de onroerende zaak aanwezig was en ook onder de op dat moment geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van (ernstige) bodemverontreiniging met een urgentie om te saneren, alles behoudens het onder lid f. bepaalde.
- f. De koper zal de gemeente niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad kunnen aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de onroerende zaak, dan wel tot vergoeding van de kosten die de koper moet maken, als gevolg van een wijziging van de bestemming van de onroerende zaak naar een meer gevoelige bestemming, waardoor (aanvullende) sanering noodzakelijk is.

Artikel 2.12 Faillissement en beslag

- a. Als voorafgaand aan het passeren van de notariële akte:
 1. de koper in staat van faillissement wordt verklaard;
 2. de koper surséance van betaling heeft gekregen;
 3. de schuldsanering als bedoeld in de Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp) op koper van toepassing wordt verklaard;
 4. de koper komt te overlijden; en/of
 5. executoriaal beslag wordt gelegd op één of meerdere roerende en/of onroerende zaken van de koper en/of op vorderingen die de koper (op een derde) heeft of rechtstreeks zal verkrijgen uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding,dan is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.
- b. Als het bepaalde onder lid a. van toepassing is, worden de gedeelten van de koopsom die al zijn betaald, terugbetaald aan de koper, voor zover deze hoger zijn dan het bedrag aan kosten en boeten die de koper op basis van de koopovereenkomst verschuldigd is.
- c. Als ontbinding op basis van dit artikel plaatsvindt en de ingebruikneming al heeft plaatsgevonden, dan is de koper of de rechtsopvolger van koper, verplicht de onroerende zaak zo spoedig mogelijk weer in het bezit van de gemeente te stellen. Dit dient te gebeuren, zoveel als mogelijk in de staat waarin de onroerende zaak zich bevond bij de ingebruikneming. Als de gemeente kosten moet maken om de onroerende zaak terug in haar bezit te krijgen in de staat waarin het zich bevond bij de ingebruikneming, dan is de gemeente bevoegd deze kosten te verrekenen met de terugbetaling aan koper zoals bedoeld onder lid b. van dit artikel, dan wel in rekening te brengen bij de koper of de rechtsopvolger van koper, waarna koper deze zal voldoen aan de gemeente.

Artikel 2.13 Hoofdelijkheid

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

Artikel 2.14 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst en de daarin van toepassing verklaarde artikelen van deze Algemene Verkoopvoorwaarden mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder ook begrepen geschillen die slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, als minnelijk overleg tussen partijen niet heeft geleid tot beslechting van het geschil, worden voorgelegd aan de Rechtbank Overijssel, locatie Almelo.

Artikel 2.15 Tekortkoming in de nakoming en boetebepaling

- a. Bij niet nakoming van een verplichting die voortvloeit uit de koopovereenkomst en/of een daarin van toepassing verklaarde verplichting uit deze Algemene Verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente, na ingebrekestelling en bij het uitblijven van de nakoming door koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, een direct opeisbare boete van twintig procent (20%) van de koopsom.
- b. Het bepaalde in lid a. is niet van toepassing indien ten aanzien van de niet nakoming van een bepaalde verplichting een andere boeteregeling geldt, in welk geval die boeteregeling van toepassing is.

- c. Naast het bepaalde onder lid a. en lid b. behoudt de gemeente het recht om bovenop de boete een schadevergoeding te vorderen.
- d. Naast het bepaalde onder lid a. en lid b. behouden de gemeente en de koper het recht om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst en de daarbij behorende Algemene Verkoopvoorwaarden voortvloeiende verplichting in rechte nakoming dan wel ontbinding te vorderen.

Artikel 2.16 Overdracht van rechten

Het is verboden en niet mogelijk voor de koper om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college, rechten en/of plichten uit de koopovereenkomst en eventueel daarmee samenhangende overeenkomsten, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Als het college instemt met een overdracht aan derden, dan is het college bevoegd om aan deze instemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 2.17 Privaatrechtelijke rechtshandeling

Het aangaan van de koopovereenkomst door de gemeente is een privaatrechtelijke rechtshandeling. Dit betekent dat de koper hier geen rechten aan kan ontlelen in het kader van de verkrijging van een omgevingsvergunning en/of planologische besluiten.

Artikel 2.18 Termijnen

De Algemene Termijnenwet is van toepassing op de termijnen die zijn opgenomen in de koopovereenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden.

HOOFDSTUK 3 OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 3.1 Toepasselijkheid

Een bepaling uit dit hoofdstuk is van toepassing indien en voor zover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Artikel 3.2 Bouwrijpe staat

- a. De onroerende zaak wordt door de gemeente in bouwrijpe staat aan de koper geleverd.
- b. Onder bouwrijpe staat wordt verstaan, grond:
 1. waar nodig opgehoogd en ontdaan van opstallen, bomen, struiken, houtopstanden en funderingsresten;
 2. waarbij het direct aangrenzende openbare gebied voorzien is van of geschikt is voor de aanleg van de hoofdleidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen;
 3. met aansluitingsmogelijkheden in het direct aangrenzende openbare gebied voor het riool (overeenkomstig artikel 3.5 lid b.) en de afvoer van vuilwater en hemelwater; en
 4. bereikbaar en te ontsluiten vanaf het direct aangrenzende openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of feitelijke levering verhinderen of beperken op een wijze die in redelijkheid niet voor rekening van de koper behoren te komen.
- c. De koper is zelf verantwoordelijk voor het realiseren van alle benodigde huisaansluitingen en dient hiervoor dan ook voor eigen rekening en risico opdracht te geven aan de diverse nutsbedrijven en de gemeente.
- d. De gemeente is niet verantwoordelijk of aansprakelijk voor de draagkracht of de waterdoorlatendheid van de onroerende zaak of de daarop van invloed zijnde omstandigheden.

Artikel 3.3 Bebouwing

- a. De koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing.
- b. Binnen een half jaar na de datum van het ondertekenen van de notariële akte moet met de bebouwing van de onroerende zaak zijn gestart en binnen anderhalf jaar na de datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn.
- c. Wanneer de koper voorziet dat (één van) de in lid b. bedoelde termijnen niet wordt gehaald, moet de koper dit schriftelijk melden bij de gemeente en kan de koper de gemeente daarbij gemotiveerd verzoeken om een verlenging. Het college is bevoegd te besluiten of zij instemt met het verzoek tot verlenging en kan aan een instemming voorwaarden verbinden.
- d. Zolang niet is voldaan aan de in lid b. vermelde verplichting mag en kan de koper (delen van) de onroerende zaak niet zonder schriftelijke toestemming van het college verkopen, in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met andere beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten of anderszins in gebruik geven. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- e. Het bepaalde in lid d. geldt niet wanneer artikel 3.8 van toepassing is, voor het vestigen van het recht van hypotheek, of in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.

- f. Als aan één van de in lid b. genoemde termijnen niet is voldaan, is de koper aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100,- (zegge: honderd euro) voor iedere dag dat de desbetreffende termijn wordt overschreden. Het voormelde geldt onverminderd het recht van de gemeente om volledige nakoming te vorderen.
- g. Als de bebouwing uiterlijk 6 maanden na verloop van de in lid b. genoemde termijnen niet voltooid en gebruiksklaar is, kan de koper verplicht worden om de onroerende zaak zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat en vrij op naam aan de gemeente te koop aan te bieden tegen de in de koopovereenkomst genoemde prijs, zonder vergoeding voor eventueel reeds uitgevoerde werkzaamheden en/of gerealiseerde opstallen en zonder vergoeding van kosten verbonden aan de eigendomsoverdracht of de tijdelijke financiering.

Artikel 3.4 Woonplicht en verkoopverbod

- a. De koper is verplicht om de op de onroerende zaak aanwezige of te bouwen woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.
- b. Het is verboden en niet mogelijk voor de koper om de woning met de daartoe behorende grond aan derden door te verkopen.
- c. Het bepaalde in lid a. en b. vervalt nadat de koper de woning gedurende één jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het betreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- d. Het bepaalde in lid a. en b. is niet van toepassing bij:
 - 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. overlijden van de koper of (één van) zijn gezinsleden;
 - 4. schriftelijke ontheffing door het college als bedoeld in lid e. van dit artikel.
- e. De koper heeft de mogelijkheid om het college schriftelijk en gemotiveerd te verzoeken om ontheffing van het bepaalde in onderhavig artikel. Het college is bevoegd te besluiten of zij instemt met de verzochte ontheffing en kan aan een instemming voorwaarden verbinden.
Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 - 1. verandering van werkkring van de koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - 2. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingscontract of van een geregistreerd partnerschap;
 - 3. beëindiging van de samenwoning, blijkend uit het bevolkingsregister; of
 - 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of een van zijn gezinsleden.

Artikel 3.5 Opritten en riolering

- a. Bij de koopsom zijn inbegrepen de kosten voor het maken van één eventueel benodigde oprit tot een nader in de koopovereenkomst te specificeren breedte, mits de oprit gelegen is op openbare grond.

- b. Door de gemeente wordt de aansluiting op de riolering aangelegd vanaf het hoofdriool tot aan de grens van de onroerende zaak. De plaats van de aansluiting wordt bepaald door de gemeente. De kosten van deze aanleg, zoals vermeld in de koopovereenkomst, gelden bij een aansluiting met een diameter tot 125 mm. Bij een aansluiting, afwijkend van de standaardaansluiting, zullen de extra kosten in rekening worden gebracht bij de koper. Het verschuldigde bedrag dient door de koper te worden voldaan bij het passeren van de notariële akte. Indien de koper, om welke reden dan ook, gebruik wenst te maken van een andere aansluiting dan de hiervoor bedoelde en indien de gemeente hiertegen geen bezwaren heeft, zijn de eventueel daaruit voortvloeiende (extra) kosten voor rekening van de koper.

Artikel 3.6 Verbod tot verkoop aan de consument

- a. Het is verboden de onroerende zaak en/of de daarop te stichten gebouwen te gebruiken of te laten gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij verkoop en/of levering van goederen direct aan de consument plaatsvindt.
- b. Bij overtreding van het onder lid a. bedoelde verbod is de koper een direct opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- (zegge: tweeduizend en vijfhonderd euro) voor elke dag, waarop de overtreding plaatsvindt of geconstateerd wordt.
- c. De koper heeft de mogelijkheid om het college schriftelijk en gemotiveerd te verzoeken om ontheffing van onderhavig artikel. Het college is bevoegd te besluiten of zij instemt met het verzoek tot ontheffing en kan aan haar instemming voorwaarden verbinden.

Artikel 3.7 Recht van eerste koop

De gemeente heeft een recht van eerste koop. Dit recht van eerste koop houdt in dat de koper, als deze de nog onbebouwde onroerende zaak of een onbebouwd gedeelte daarvan wil overdragen of bezwaren met een beperkt recht (o.a. opstalrecht of erfpachtrecht), verplicht is om de onroerende zaak eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. Hierbij geldt:

1. dat de koper dit dient te doen door middel van een aangetekende brief; en
2. dat het aanbod aan de gemeente dient te worden gedaan tegen de in de koopovereenkomst genoemde prijs, eventueel vermeerderd met een percentage, waarmee de gemeente de prijzen van vergelijkbare onroerende zaken heeft verhoogd; en
3. dat de koper geen recht heeft op een vergoeding van kosten, verbonden aan de eigendomsoverdracht of de tijdelijke financiering.

De gemeente zal binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende brief, schriftelijk aan de koper laten weten of zij van het recht van eerste koop gebruik wil maken. Als de gemeente van het recht tot eerste koop afziet, mag de koper tot verkoop aan een derde overgaan, met inachtneming van eventueel door het college te stellen voorwaarden.

Artikel 3.8 ABC-bepaling

In afwijking van de artikelen 2.16, 3.3 lid d. en 3.7 staat de gemeente toe dat de koper zijn rechten op eigendomsoverdracht van (delen van) de onroerende zaak overdraagt aan koper(s) van de woningen op de door de koper te bebouwen onroerende zaak, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarden dat:

1. in de tussen de koper en zijn koper(s) te sluiten overeenkomsten, de in de koopovereenkomst van toepassing verklaarde artikelen van deze Algemene Verkoopvoorwaarden integraal worden opgenomen;

2. de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de tijdige bouw, waartoe de koper zich tegenover diens koper(s) heeft verplicht;
3. de koper binnen 2 jaar na het gemeentelijk besluit tot verkoop meewerkt aan het passeren van de notariële akte, met dien verstande dat wanneer de koper binnen de genoemde periode van 2 jaar overgaat tot (tijdelijke) vervreemding van de op de onroerende zaak gerealiseerde opstal(len), de koper verplicht is op dat moment mee te werken aan het passeren van de notariële akte; en
4. de koper bij het passeren van de notariële akte de verschuldigde koopsom en een eventueel verschuldigde boete vanwege niet tijdige betaling van de koopsom voldoet.

Artikel 3.9 Voorwaarde van omgevingsvergunning

- a. Iedere partij heeft het recht om de koopovereenkomst te ontbinden, als uiterlijk op een in de koopovereenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen omgevingsvergunning kan worden verleend. De oorzaak van het niet kunnen verlenen van de omgevingsvergunning mag daarbij niet gelegen zijn bij de koper.
- b. De mededeling van de partij die deze ontbinding inroept, moet schriftelijk bij aangetekend schrijven gedaan worden aan de andere partij, binnen 7 dagen na de in lid a. bedoelde datum.
- c. De kosten van eventueel reeds verrichte werkzaamheden van de notaris ten aanzien van de koopovereenkomst komen bij het (met succes) inroepen van de ontbindingsmogelijkheid zoals bedoeld in dit artikel voor rekening van koper.
- d. Als ingebruikname of notarieel transport van de onroerende zaak al heeft plaatsgevonden op het moment dat de ontbinding (met succes) wordt ingeroepen, is het bepaalde in artikel 2.12 lid c. van toepassing.

Artikel 3.10 Voorwaarde van financiering

- a. De koper heeft het recht om de koopovereenkomst te ontbinden, als de koper uiterlijk 7 dagen voor de datum waarop de notariële akte zal passeren, geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening heeft kunnen verkrijgen onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities en van een erkende geldverstrekende bankinstelling, nodig voor de financiering van de onroerende zaak en de daarop te stichten bebouwing.
- b. Het recht van de koper om een beroep op deze ontbinding te doen vervalt zodra de ingebruikneming heeft plaatsgevonden.
- c. Wanneer de koper gebruik maakt van het recht tot ontbinding zoals vermeld in dit artikel, moet de koper uiterlijk 7 dagen voor de datum waarop de notariële akte zal passeren de ontbinding van de koopovereenkomst schriftelijk bij aangetekend schrijven aan het college inroepen. Daarbij dient de koper aan te tonen dat koper de benodigde hypothecaire geldlening niet heeft kunnen krijgen, dit door middel van het overleggen van twee afwijzingen van erkende geldverstrekende bankinstellingen.

Artikel 3.11 Waarborgsom

- a. De koper zal binnen twee (2) weken na het gemeentelijk besluit tot verkoop een aanbetaling doen in de vorm van een waarborgsom van vijf procent (5%) van de koopsom.
- b. De onder lid a. bedoelde waarborgsom moet overeenkomstig de aan koper verstrekte factuur worden voldaan aan de gemeente of aan de notaris, zulks ter bepaling door de gemeente, en zal bij het passeren van de notariële akte worden verrekend met de koopsom.

- c. De waarborgsom/bankgarantie is bedoeld om zekerheid te bieden aan de gemeente voor de nakoming door koper van de verplichtingen uit de koopovereenkomst. Als de koopovereenkomst wordt ontbonden en er geen eigendomsoverdracht plaatsvindt, zal de waarborgsom zonder rentevergoeding worden terugbetaald.

Artikel 3.12 Splitsingsverbod

Indien op de onroerende zaak een dienst-of bedrijfswoning met bedrijfsgebouw is of wordt gerealiseerd, is het koper niet toegestaan deze afzonderlijk van elkaar te vervreemden, over te dragen, te verhuren, in gebruik te geven of te belasten met een zakelijk gebruiksrecht, tenzij het college uitdrukkelijk schriftelijk toestemming heeft verleend.

Artikel 3.13 Kettingbeding

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 150.000,- (zegge: honderdvijftigduizend euro) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hiervoor onder lid a. bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a. bedoelde artikelen van de koopovereenkomst, als de in lid a. en in dit lid b. opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.