



Algemene uitgiftevoorwaarden woningbouw

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Inhoud	5
Artikel 1 Geldigheid	5
Artikel 2 Definities	5
Artikel 3 Overdracht, aanvaarding en risico	5
Artikel 4 Kosten, rechten, lasten en belastingen	6
Artikel 5 Betaling koopsom en Rentevergoeding	6
Artikel 6 Boetebepaling	6
Artikel 7 Staat van levering	7
Artikel 8 Over- en ondermaat van het Verkochte	7
Artikel 9 Ingebruikname en terreingrenzen	7
Artikel 10 Erfdienstbaarheden	7
Artikel 11 Brandgangen en/of achterpaden	8
Artikel 12 Faillissement en beslag	8
Artikel 13 Kwalitatieve verplichting	8
Artikel 14 Kettingbeding	8
Artikel 16 Didam bepaling	9
Artikel 17 Hoofdelijkheid	9
Artikel 18 Overdracht van rechten	9
Artikel 19 Woonplaatskeuze	10
Artikel 20 Toepasselijk recht; geschillenregeling	10
Artikel 21 Algemene Termijnenwet	10
Artikel 22 Strijdigheid	10
Artikel 23 Uitzetten kavelgrenzen bij aanvang bouw	10
Artikel 24 Bouwrijpe staat	10
Artikel 25 Draagkracht en kwaliteit van de ondergrond	10
Artikel 26 Milieukundig onderzoek, geschiktheidsverklaring	11
Artikel 27 Ontbinding in geval van verontreiniging	11
Artikel 28 Bebouwingsverplichting	11
Artikel 29 Nutsvoorzieningen	12
Artikel 30 Voorwaarden voor financiering	12
Artikel 31 Anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht	12
Artikel 32 Parkeerplaatsen	13
Artikel 33 Stichting Waarborgfonds Koopwoningen	13
Artikel 34 Verkaveling	13

Artikel 35 Overdracht van rechten	13
Artikel 36 ABC-bepalingen.....	14
Artikel 37 Lozing afvalwater	14

Inleiding

Voor u liggen de Algemene verkoopvoorwaarden die de gemeente Aalten hanteert bij de verkoop van grond aan een Koper.

Het is van belang dat u als Koper van deze voorwaarden, net als van de voorwaarden die zijn opgenomen in de Koopovereenkomst waarmee deze Algemene verkoopvoorwaarden een onverbreekelijk geheel vormen, kennisneemt. Voor zover er bijzondere afspraken zijn gemaakt buiten wat standaard in de Koopovereenkomst staat (onder andere naam Koper, omschrijving Verkochte en Koopsom) en buiten of in afwijking van deze Algemene verkoopvoorwaarden, zullen deze worden opgenomen in de Koopovereenkomst.

Binnen de gemeente is het college van burgemeester en wethouders, ook “het college” genoemd, het bevoegde orgaan om te besluiten tot verkoop van grond. Als u grond van de gemeente wilt kopen, wordt hiervoor een concept-koopovereenkomst opgesteld. Nadat u zich akkoord heeft verklaard met de inhoud hiervan, wordt deze aan het College voorgelegd. Nadat het college daartoe heeft besloten, komt de koopovereenkomst tot stand. U wordt dan verzocht de koopovereenkomst te tekenen, waarna ondertekening van gemeentezijde plaatsvindt. Tot het moment dat het college tot het aangaan van de koopovereenkomst heeft besloten, is van de zijde van de Gemeente sprake van een onverbindend concept. Na ondertekening van de Koopovereenkomst door Koper en de gemeente, zijn beide partijen verplicht alle medewerking te verlenen aan het tot stand komen van de levering van hetgeen waarop de Koopovereenkomst betrekking heeft, de daarvoor benodigde notariële akte van levering te tekenen en uiteraard ook overigens tot nakoming van alle (andere) verplichtingen over en weer. Nadat u de notariële akte heeft ondertekend, de koopprijs heeft betaald en de notariële akte is ingeschreven in de openbare registers bij het kadaster, wordt u eigenaar van de grond.

Inhoud

Artikel 1 Geldigheid

1.1 De in deze Algemene verkoopvoorwaarden vermelde artikelen zijn van kracht bij iedere koopovereenkomst en waarin deze Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn verklaard. Zij vormen met de koopovereenkomst een onverbreeklijk geheel, tenzij in de koopovereenkomst nadrukkelijk anders staat vermeld.

1.2 Naast de artikelen uit deze Algemene verkoopvoorwaarden, 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 Algemene verkoopvoorwaarden, dan prevaleren deze bijzondere verkoopvoorwaarden

Artikel 2 Definities

De gemeente: de gemeente Aalten.

Koper: afnemer van de bouwkaavel.

(Particuliere) Bouwkaavel: aan Koper uit te geven grond, bestemd bestemd om te worden bebouwd.

Grond: de over te dragen bouwkaavel dat het object vormt van de verkoop.

Het verkochte: de bouwkaavel die blijkens de koopovereenkomst het object van de verkoop vormt.

Het college: het college van burgemeester en wethouders van Aalten.

Notariële akte: de voor de eigendomsoverdracht van de bouwkaavel vereiste akte van levering.

Overdracht: juridische eigendomsovergang van de bouwkaavel door inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers.

Levering: feitelijke ter beschikking stelling van de het verkochte.

Algemene verkoopvoorwaarden: de hiernavolgende voorwaarden van de gemeente Aalten die bestemd zijn om te gelden bij de verkoop en levering van een particuliere bouwkaavel door de gemeente.

Koopovereenkomst: de overeenkomst tot verkoop waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn en waarbij de gemeente zich verbindt een het verkochte te leveren en Koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen.

Koopsom: de in de koopovereenkomst vermelde, door Koper te betalen tegenprestatie, exclusief BTW.

Ingebruikneming: het moment waarop Koper voor het eerst feitelijk over de het verkochte beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of milieukundig bodemonderzoek valt hier niet onder en kan worden uitgevoerd zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

Woning: een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Bouwrijp: de staat waarin de bouwkaavel wordt overgedragen. Dit betekent dat de bouwkaavel in zodanige toestand wordt gebracht dat erop gebouwd kan worden.

Rentevergoeding: de rente die is verschuldigd in het geval Koper later betaalt dan 1 maand na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop. Van die dag tot en met de dag waarop alsnog wordt betaald, is Koper een rente verschuldigd over het bedrag van de koopsom van de betreffende het verkochte. Zie artikel 1.5 in deze Algemene Verkoopvoorwaarden;

Tekening: van elke koopovereenkomst tot verkoop van een bouwkaavel maakt een tekening deel uit, waarop de ligging en de oppervlakte van de over te dragen bouwkaavel bij benadering staat gegeven.

Artikel 3 Overdracht, aanvaarding en risico

3.1 De notariële akte van levering dient uiterlijk te worden ondertekend binnen 1 maand na de datum van verzending van de door de gemeentezijde getekende overeenkomst aan Koper. De juridische levering van een meerkapper dient voor alle Kopers gelijktijdig bij de notaris plaats te vinden.

3.2 De keuze van de notaris ligt bij Koper. Uiterlijk 1 week na verzending van de door de gemeentezijde getekende overeenkomst aan Koper, zal Koper de Gemeente op de hoogte stellen van zijn notariskeuze. Indien Koper geen notaris kan of wil aanwijzen, of na het verstrijken van de 1 week-termijn als in de 1e zin van dit lid bedoeld, wijst de Gemeente de notaris aan. Artikel 2.3 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden, blijft onverminderd van toepassing.

3.3 Koper kan eerst het Verkochte in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom alsmede de eventuele rente en verschuldigde belasting volledig zijn betaald en de notariële akte van levering is ondertekend.

3.4 Het Verkochte komt voor risico van Koper zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke ingebruikname eerder plaatsvindt. In het laatste geval gaat het risico vanaf het moment van de ingebruikname over op Koper. Zie hiertoe artikel 1.9 in deze Algemene Verkoopvoorwaarden.

Artikel 4 Kosten, rechten, lasten en belastingen

4.1 Alle kosten, rechten, lasten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst, de eigendomsoverdracht en de juridische levering van het Verkochte zijn voor rekening van Koper. Onder deze kosten worden in ieder geval begrepen de eventueel verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kosten van de kadastrale inmeting.

4.2 Deze kosten, rechten en belastingen zullen worden verrekend via de notaris waar de notariële akte van eigendomsoverdracht zal worden verleden.

4.3 Alle lasten en belastingen, welke over de het verkochte worden geheven, komen voor rekening van Koper, met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van het verkoopbesluit.

Artikel 5 Betaling koopsom en Rentevergoeding

5.1 Binnen 1 maand na de datum van verzending van de door de gemeentezijde getekende overeenkomst aan Koper, dienen: - de volledige koopsom, en - indien van toepassing, de daarover verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, en - indien van toepassing, alle bijkomende rechten, kosten en belastingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden door Koper aan de notaris te zijn voldaan. In elk geval dient de betaling plaats te vinden aan de notaris die de akte verlijdt, op de dag van de ondertekening van de notariële akte, als bedoeld in artikel 2.1 Algemene Verkoopvoorwaarden.

5.2 Indien de betaling van het hiervoor in lid a. bedoelde Bedrag niet binnen de in datzelfde lid gestelde termijn van 1 maand is voldaan, is Koper in verzuim. Dit, zonder dat daarvoor een nadere ingebrekestelling is vereist, ingevolge artikel 6:83 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW).

5.3 Voor elke dag dat betaling van het Bedrag later plaatsvindt dan de gestelde termijn van 1 maand, is Koper over dat Bedrag, of over het nog niet betaalde gedeelte daarvan, en zonder nadere ingebrekestelling, tot aan de datum van betaling van het Bedrag, een rente verschuldigd gelijk aan de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119, 6:119a en 6:120 BW.

5.4 De Gemeente is niet verplicht om mee te werken aan het passeren van de notariële akte van levering, voordat het Bedrag en de eventueel verschuldigde Rentevergoeding, is gestort op de kwaliteitsrekening van de notaris, die belast is met de eigendomsoverdracht.

Artikel 6 Boetebepaling

6.1 Bij toerekenbare tekortkoming aan de zijde van Koper ten aanzien van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst met de daarop van toepassing zijnde Algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden, verbeurt Koper, na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de verkoopprijs van het verkochte, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te verlangen.

6.2 Hetgeen in het vorige artikellid is bepaald is niet van toepassing, indien en voor zover ten aanzien van de niet nakoming van enige verplichting in de koopovereenkomst, een afzonderlijke boeteregeling is opgenomen, in welk geval die afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.

Artikel 7 Staat van levering

7.1 Het Verkochte zal juridisch worden overgedragen vrij van hypotheek en beslagen, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten en vrij van feitelijk gebruik.

7.2 De Gemeente heeft kennisgegeven van alle haar bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers en blijkens en/of voortvloeiende uit:

- De laatste akte van levering;
- Andere akten waarbij rechten als hiervoor bedoeld werden gevestigd.

7.3 Voor zover er sprake is van lasten en beperkingen, zoals bedoeld in dit artikel, aanvaardt Koper die uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen, blijkende uit de openbare registers, die voor hem kenbaar zijn uit de feitelijke situatie welke voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

7.4 De Gemeente staat ervoor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 8 Over- en ondermaat van het Verkochte

Als bij opmeting van het Verkochte door, of vanwege, het Kadaster mocht blijken dat een verschil bestaat tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de Gemeente is aangegeven in de koopovereenkomst, dan zal dat geen aanleiding zijn tot verrekening van de koopsom. In het geval echter dat de afwijking 1 % of meer bedraagt, zal het volledige verschil tussen de Gemeente en Koper worden verrekend op basis van de betaalde grondprijs per m². Over de periode vanaf betaling van de koopsom van het Verkochte tot de datum van de verrekening zal geen rentevergoeding verschuldigd zijn.

Artikel 9 Ingebruikname en terreingrenzen

9.1 Het is Koper niet toegestaan het Verkochte vervroegd in gebruik te nemen. Indien Koper de het verkochte eerder in gebruik neemt, zonder dat hiertoe door de Gemeente toestemming is verleend, is Koper een direct opeisbare boete verschuldigd, zoals omschreven in artikel 1.6 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden.

9.2 Vanaf het moment van ingebruikname gaat het risico van het Verkochte over op Koper.

9.3 Voor de datum van de ingebruikname van het Verkochte, zullen de grenzen van het Verkochte door de Gemeente in het terrein worden aangeduid. Op verzoek van Koper zullen deze grenzen worden aangewezen. De Gemeente spant zich in om deze grenzen zo accuraat mogelijk te (laten) bepalen; de werkelijke grenzen worden echter definitief bepaald aan de hand van de (ambtshalve) meting van het Kadaster. De kosten van inmeting van de kavels door het Kadaster zijn voor rekening van Koper. Vanaf het tijdstip van ingebruikname, berust het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten bij Koper. Kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing zijn vanaf dat moment eveneens voor rekening en risico van Koper. Koper machtigt de Gemeente de kadastrale aanwys aan het Kadaster te verzorgen.

9.4 Het College kan, nadat de koopovereenkomst tot stand is gekomen, schriftelijk toestaan dat Koper de het verkochte in gebruik neemt, voordat de notariële akte van levering is ondertekend. Aan deze toestemming kan de Gemeente voorwaarden verbinden.

Artikel 10 Erfdienstbaarheden

Voor zover noodzakelijk zullen, ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde het verkochte en ten behoeve van het (de) in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen gebouw(en) of perce(l)(en), in de akte van levering worden gevestigd en aangenomen, al zodanige

erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van onder- en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 11 Brandgangen en/of achterpaden

Brandgangen en achterpaden worden te allen tijde overgedragen aan Koper tegen de geldende grondprijs voor woningbouw. De kosten verbonden aan het onderhoud komen voor gezamenlijke rekening van alle gerechtigden tot die erven, die daarvan gebruik mogen maken, ieder voor een gelijk deel.

Artikel 12 Faillissement en beslag

12.1 Indien vóór de datum van het verlijden van de notariële akte;

- Koper in staat van faillissement wordt verklaard, of
- aan Koper surséance van betaling is verleend, of
- op Koper de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen definitief van toepassing is geworden, of
- op Kopers roerende en/of onroerende zaken executoriaal beslag is gelegd, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De gemeente zal van deze ontbinding onverwijld bij aangetekende brief aan Koper mededeling doen.

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

Artikel 13 Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst/ verkoopvoorwaarden daartoe aangewezen artikelen worden als kwalitatieve verplichting gevestigd, blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen. Daarbij wordt bepaald dat degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn. Aangezien van de overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, zal worden voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 BW.

Artikel 14 Kettingbeding

14.1 Koper is verplicht en verbindt zich tegenover de gemeente 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 beperkt recht, niet zijnde hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van het zakelijk recht schriftelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete conform het bepaalde in artikel 1.6 lid a.

14.2 Op gelijke wijze als onder lid a van dit artikel is bepaald, verbindt Koper zich tegenover de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding/kettingbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de lid a van dit artikel bedoelde artikelen als de in dit lid b omschreven verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 16 Didam bepaling

16.1 Partijen stellen vast (ex artikel 7:900 BW en verder) beiden het standpunt te zijn toegedaan dat bij het aangaan van deze Overeenkomst en de (rechts)handelingen nadien, niet in strijd is en wordt gehandeld met het in het Hoge Raad-arrest van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) gegeven beoordelingskader, hierna aan te duiden als “het Hoge Raad-arrest”.

16.2 Overeenkomstig het bepaalde in het Hoge Raad-arrest, heeft de Gemeente Aalten het voornemen tot het aangaan van deze Overeenkomst gepubliceerd, waarmee derden de mogelijkheid is geboden om daarvan kennis te nemen en eventueel kenbaar te maken dat zij zich niet kunnen verenigen met het aangaan van deze Overeenkomst, opdat zij mee kunnen dingen naar de koop van het Perceel. De Gemeente heeft geen kennisgeving dienaangaande ontvangen van derden. Partijen zijn derhalve het standpunt toegedaan deze Overeenkomst met elkaar aan te kunnen gaan, één en ander met inachtneming van de in de Overeenkomst omschreven beëindigings- en/of ontbindende voorwaarden.

16.3 Indien een derde voordat het Perceel in gebruik is genomen ten behoeve van de bouwwerkzaamheden en een juridische procedure start tegen de Gemeente (al dan niet bij wege van een voorlopige voorziening of een kort geding) op de grond dat niet aan het Hoge Raad-arrest is voldaan en op basis daarvan door de Gemeente wordt geoordeeld dat deze Overeenkomst niet onverkort voortgezet kan worden, dan wel dat op grond van een (rechterlijke) uitspraak (al dan niet bij wege van een voorlopige voorziening of een kort geding) wordt geoordeeld dat deze Overeenkomst niet onverkort voortgezet kan worden, dan is de Gemeente gerechtigd om de Overeenkomst geheel/gedeeltelijk te beëindigen of te ontbinden en/of niet langer na te komen c.q. tot ongedaan making daarvan over te gaan.

16.4 Een (gedeeltelijke) beëindiging of ontbinding c.q. ongedaan making op grond van het bepaalde in lid 3, al dan niet als gevolg van een rechterlijke uitspraak, wordt niet gezien als een toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad van de Gemeente. Koper heeft in die situatie(s) géén recht op vergoeding van schade en/of kosten hoe ook genaamd en uit welke hoofde dan ook. Koper doet ten gunste van de Gemeente reeds nu bij voorbaat uitdrukkelijk en onherroepelijk afstand van al haar rechten in dit verband. Koper vrijwaart de Gemeente volledig voor alle schade en/of kosten, hoe dan ook genaamd en uit welke hoofde dan ook, met in begrip van alle schade en/of kosten waarvoor derden Koper en/of de Gemeente aansprakelijk zullen stellen, voor zover de aansprakelijkstelling alsmede de schade en/of kosten verband houden met of een gevolg is van het (vermeend) handelen in strijd met het Hoge Raad-arrest.

16.5 In geval van (gedeeltelijke) beëindiging of ontbinding c.q. ongedaan making van de Overeenkomst door de Gemeente, op welke wijze dan ook, werkt Koper op eerste verzoek van de Gemeente mee aan de onverwijld ongedaan making, zodanig dat de Gemeente in de oorspronkelijke positie komt te verkeren als ware deze Overeenkomst nooit gesloten geweest met Koper, tenzij de Gemeente schriftelijk anders aangeeft. Alle kosten en schade verbonden aan de ongedaan making, daaronder begrepen de eventuele kosten en schade als gevolg van een juridische procedure als bedoeld in lid 3, zijn voor rekening en risico van Koper.

Artikel 17 Hoofdelijkheid

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

Artikel 18 Overdracht van rechten

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

Artikel 19 Woonplaatskeuze

19.1 Koper dient er voor te zorgen dat zijn actuele woon- of vestigingsadres bij de gemeente bekend is.

19.2 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 20 Toepasselijk recht; geschillenregeling

20.1 Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

20.2 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 van de Rechtbank Gelderland, tenzij partijen schriftelijk ter zake de beslechting van enig geschil mediation of arbitrage zijn overeengekomen.

Artikel 21 Algemene Termijnenwet

Op de termijnen, vermeld in deze Algemene verkoopvoorwaarden, alsmede op de in de koopovereenkomst.

Artikel 22 Strijdigheid

Bij strijdigheid tussen de Algemene verkoopvoorwaarden en de voorwaarden zoals omschreven in de koopovereenkomst, prevaleert de koopovereenkomst.

Artikel 23 Uitzetten kavelgrenzen bij aanvang bouw

Het uitzetten van de bouwkevel vanwege de gemeente zal plaatsvinden bij de aanvang van de bouw, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen en in de koopovereenkomst vermeld. Met het oog op de juiste plaatsing van de toekomstige bebouwing binnen de perceelsgrenzen van de bouwkevel zal Koper vóór aanvang van de bouw tijdig overleg plegen met de gemeentelijke ambtenaar, die ter plaatse het bouwtoezicht uitoefent. Koper is gehouden bij het uitzetten van de op het bouwkevel te realiseren bebouwing de aanwijzingen van de ambtenaar, die met het uitzetten belast is, op te volgen.

Artikel 24 Bouwrijpe staat

De bouwkevel zal door de gemeente in bouwrijpe staat worden geleverd. Voor zover in de koopovereenkomst niet anders is bepaald, wordt door partijen onder "bouwrijpe staat" verstaan: dat het gebied waarin de bouwkevel is gelegen, voorzien is van bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, dat de onroerende zaak geen obstakels of feitelijke belemmeringen kent die aan de realisering van de bestemming in de weg staan en dat er op grond van een bestemmingsplan of anderszins een bouwvergunning kan worden verleend voor de op te richten bebouwing. Voorzien van boven- en ondergrondse infrastructuur houdt in, dat de bouwkevel in de nabijheid is voorzien van een gescheiden rioolstelsel ten behoeve van een aansluiting voor de afvoer van vuil water;

- bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van Koper behoort te komen;
- dat nutsbedrijven kabels, leidingen enzovoort hebben aangelegd ten behoeve van de nutsvoorzieningen en dat bouwwegen en eventueel waterpartijen zijn aangelegd.

Artikel 25 Draagkracht en kwaliteit van de ondergrond

25.1 Koper wordt geacht ermee bekend te zijn dat in het kader van het bouwrijp maken van de bouwkevel door of namens de gemeentewerkzaamheden 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.

25.2 Onverminderd het bepaalde in artikel 24 is de gemeente niet aansprakelijk voor mogelijk door Koper of diens rechtsopvolger(s) te maken (meer)kosten, die verband houden met de draagkracht en de natuurlijke gesteldheid van de bodem, ofwel met de mogelijke, in het vorige artikellid genoemde, gevolgen van de werkzaamheden die in het kader van het bouwrijp maken zijn uitgevoerd.

Artikel 26 Milieukundig onderzoek, geschiktheidsverklaring

26.1 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare (afval) stoffen in de bodem van de bouwka­vel is bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapportage.

Aan Koper wordt op eerste verzoek inzage in deze rapportage verleend. De bouwka­vel wordt geacht geschikt te zijn voor het realiseren van de bebouwing en voor het gebruik dat, gelet op die bebouwing, van de bouwka­vel wordt gemaakt.

26.2 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. 27.

Artikel 27 Ontbinding in geval van verontreiniging

Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, zou blijken van de aanwezigheid van (afval)stoffen als bedoeld in artikel 26 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, de bouwka­vel 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 de bouwka­vel bij aangetekende brief aan de gemeente mededeling te worden gedaan, bij gebreke waarvan Koper wordt geacht van zijn recht tot ontbinding te hebben afgezien.

Artikel 28 Bebouwingsverplichting

28.1 Koper is verplicht de grond te bebouwen overeenkomstig het omgevingsplan en de daarbij behorende verkavelingstekening, in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders afgegeven omgevingsvergunning;

28.2 De bebouwing dient gereed te zijn uiterlijk binnen twee jaar, nadat voor de bouw een onherroepelijke omgevingsvergunning verleend is.

28.3 Het is Koper bekend dat het niet is toegestaan bouwketen, bouwmaterialen, containers, grond en/of bouwafval te plaatsen/deponeren op de aangrenzende bouwka­vels of op openbaar terrein.

28.4 Zolang de genoemde bebouwing niet is voltooid, staat het Koper niet vrij om de bouwka­vel 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. overlijden van Koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;

2. ontbinding van het huwelijk van Koper door echtscheiding of ontbinding van een geregistreerd partnerschap of de beëindiging van een notarieel samenlevingscontract;
 3. verhuizing waartoe Koper wordt genoodzaakt vanwege zijn gezondheid of die van één van zijn gezinsleden;
 4. verandering van werkring van Koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden. Het bepaalde in het onderhavige artikellid 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.
- 28.5 De in lid 28.4 genoemde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de bouwka­vel geschiedt ter uitvoering van een tussen Koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingskoopovereenkomst, waarbij Koper zich tegenover diens wederpartij(en) heeft verplicht de in de koopovereenkomst met de gemeente genoemde bebouwing te realiseren.

Artikel 29 Nutsvoorzieningen

De nutsvoorzieningen voor water en elektriciteit worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Koper dient hiertoe zelf tijdig contact op te nemen met de diverse nutsbedrijven en de hiervoor verschuldigde aansluitkosten te voldoen.

Artikel 30 Voorwaarden voor financiering

Deze overeenkomst is ontbonden indien Koper geen hypothecaire lening, eventueel met nationale hypotheekgarantie, onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem/haar verkochte onroerende zaak en de daarop te stichten woning, hetgeen door Koper middels minimaal drie afwijzingen moet worden aangetoond. De ontbinding van de koopovereenkomst geschiedt door middel van een schriftelijke mededeling aan verkoper.

Artikel 31 Anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht

31.1 Koper is verplicht om, gedurende vijf jaren vanaf eerste inschrijving op het woonadres, de woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en de woning met de daarbij behorende grond niet geheel of gedeeltelijk te bezwaren met een beperkt zakelijk gebruiks-/genotsrecht of anderszins (huur, pacht, bruikleen of hoegenaamd ook) aan derden in gebruik te geven. Dit op straffe van betaling van een boete van € 50.000, te betalen aan de gemeente Aalten.

31.2 Het college kan - op een daartoe strekkend verzoek van de eigenaar - afwijken van de verplichting tot zelfbewoning indien en voor zover er sprake is van:

- a) een verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek (rechterlijke dwang tot verkoop bij scheiding van onverdeelde woning);
- b) een executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek (verzuim in betaling hypotheek op de woning);
- c) schriftelijke ontheffing door het college wordt gegeven in het geval van:
 - i. Verandering van werkring van de eigenaar/ Koper en/ of diens echtgeno(o)t(e) of partner op grond waarvan redelijkerwijs (aantoonbaar) verhuisd dient te worden;
 - ii. overlijden van eigenaar/ Koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner waarmee de woning tezamen is aangekocht;
 - iii. ontbinding van het huwelijk van eigenaar/ Koper door echtscheiding, verbreken geregistreerd partnerschap of beëindigen van een notarieel vastgelegde samenlevingsovereenkomst/ contract;
 - iv. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van eigenaar/ Koper of een van zijn gezinsleden;
 - v. bewoning/ verhuur van/aan een familielid in eerste graad van eigenaar/ Koper en/ of diens echtgeno(o)t(e) of partner.

31.3 Aan de in lid c bedoelde ontheffing kan het college voorwaarden verbinden.

31.4 Het college kan tevens op schriftelijk verzoek ontheffing van de zelfbewoningsplicht verlenen indien door handhaving van de bepaling een schrijnende situatie ontstaat. Het college kan aan een dergelijke ontheffing voorwaarden verbinden.

31.5 Koper mag het gekochte en de daarop gerealiseerde bebouwing tot 5 jaar na de datum van juridische levering niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college in juridische eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten (anders dan hypotheek) bezwaren, verkopen, verhuren, verpachten of anderszins in gebruik geven, behoudens een verkoop krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

31.6 Aan de in het zesde lid genoemde toestemming kan het college van B&W nadere voorwaarden verbinden

31.7 Het college zal in ieder geval de navolgende voorwaarde stellen aan de toestemming als bedoeld in lid 31.5: Koper is verplicht bij verkoop een gedeelte van de winst aan de gemeente af te dragen en wel op basis van de volgende afdracht regeling: - binnen 1 jaar - 90% - tussen 1e en 2e jaar - 80% - tussen 2e en 3e jaar - 70% - tussen 3e en 4e jaar - 60% - tussen 4e en 5e jaar - 50%; *Levering*: feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak.

Artikel 32 Parkeerplaatsen

32.1 Koper verbindt zich tegenover de gemeente om op de bouwkaavel gelijktijdig met het gerealiseerd van de te realiseren bebouwing, voor zijn rekening, een in verhouding met de bebouwing en het gebruik daarvan, voldoende aantal van de openbare weg af met auto's toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden. In de koopovereenkomst kan het aantal te realiseren parkeerplaatsen nader worden bepaald.

32.2 Ingeval van de verkoop van een individuele bouwkaavel dient tenminste één parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

Partijen komen overeen dat de bepalingen van dit artikel voor wat betreft de verplichting tot het in stand houden van (casu quo zich onthouden van verwijdering van) de parkeerplaats(en) als kwalitatieve verplichting zullen worden gevestigd en zullen rusten op de onroerende zaak.

Artikel 33 Stichting Waarborgfonds Koopwoningen

Voor zover op de onroerende zaak koopwoningen worden gebouwd die zijn bestemd om te worden verkocht, is koper verplicht te (doen) verkopen met een SWK Garantie- en waarborgcertificaat conform de desbetreffende Garantie- en waarborgregeling(en) van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), behoudens gevallen die ingevolge de SWK-regelingen buiten het toepassingsgebied van die regelingen vallen.

Artikel 34 Verkaveling

Voor zover op het gekochte koopwoningen worden gebouwd die zijn bestemd om te worden verkocht, is koper verplicht de gekochte onroerende zaak in bouwkaavels op te splitsen naar rato van het door hem te bouwen aantal woningen. Bij het opleveren van de door koper te bouwen woningen is hij verplicht de erfgrenzen aan te wijzen aan Kopers van de woningen.

Artikel 35 Overdracht van rechten

Het is koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college rechten en verplichtingen uit de verkoopovereenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, behoudens het bepaalde in artikel 3.8. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 36 ABC-bepalingen

In afwijking van het gestelde in artikel 35 staat de gemeente toe dat Koper haar rechten op levering van de grond overdraagt aan Kopers van woningen op de door haar te bebouwen kavel(s), eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarde dat Koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoel Kopers heeft verplicht.

Artikel 37 Lozing afvalwater

- 37.1 Door de koper wordt voor de te stichten woning gelijktijdig met de aanvraag van de bouwvergunning een rioleringsplan en hemelwaterplan met een berekende bergingscapaciteit ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd;
- 37.2 Voor de realisatie van de aansluiting wordt door de koper via de website van de gemeente Aalten een riool-aansluitovereenkomst aangevraagd
- 37.3 Door en op kosten van de gemeente zal tijdens het bouwrijp maken, vanaf het gemeenteriool tot ca.1 meter in de woningbouwkavel, per woningbouwkavel één pvc-perceelaansluitleiding met een diameter van 125 mm en bruine kleur (vuilwater) worden aangelegd;
- 37.4 Indien de koper verzoekt om de onder ad 2 genoemde perceelaansluitleiding te verleggen dan komen de totale kosten voor het verleggen ten laste van de koper;
- 37.5 Nadat het onder ad 1 genoemde rioleringsplan is goedgekeurd wordt van gemeentewege een controleput geplaatst met een inwendige diameter van 315 mm, voorzien van een goed sluitend en afneembaar deksel en een aansluiting met een diameter van 125 mm.
- 37.6 Aansluiting van de controleput op de perceelaansluitleiding dient minimaal 3 werkdagen tevoren te worden gemeld bij de gemeente (team Openbare Ruimte)
- 37.7 De vuilwaterafvoerleiding vanuit de woning(en) naar de controleput mag niet eerder worden aangelegd dan nadat de controleput is geplaatst;
- 37.8 Het dichten van de sleuf ten behoeve van de in ad 6 bedoelde vuilwaterafvoerleiding vanuit de woning(en) mag pas geschieden na verkregen goedkeuring van de gemeente;
- 37.9 Het is verboden huishoudelijk afvalwater, van welke aard dan ook te lozen, anders dan via de perceelsafvoerleiding als onder ad 2 bedoeld op straffe van een boete van € 250,-- per dag of deel daarvan dat in strijd met dit verbod wordt gehandeld;
- 37.10 Het is verboden om hemelwater op de onder ad 2 genoemde perceelaansluitleiding te lozen op straffe van een boete van € 250,-- per dag of deel daarvan dat in strijd met dit verbod wordt gehandeld;
- 37.11 Op eigen terrein dient een infiltratievoorziening aangelegd te worden met een statische capaciteit van minimaal 80 mm regenwater per m2 verhard oppervlak (daken en bestrating, mits de bestrating reeds afwatert op uw perceel). U moet er rekening mee houden dat regenwater afkomstig van opritten niet mag worden afgevoerd richting openbaar terrein maar deze dient aangesloten te worden op uw eigen infiltratievoorziening.
- 37.12 Overtollig hemelwater (overloop) van het IT systeem mag via de oprit en/of goten geloosd worden op de openbare weg en/of als de kavelgrens gelijk valt met de insteek van een wadi, op de wadi. Ondergrondse afvoerleidingen zijn niet toegestaan op straffe van een boete van € 250,-- per dag of deel daarvan dat in strijd met dit verbod wordt gehandeld;
- 37.13 De koper verbindt zich om bij vervreemding van de bouwkavels het hiervoor onder 9, 10, 11, alsmede deze bepaling aan elke rechtsopvolger in de gehele of gedeeltelijke eigendom op te leggen ten behoeve van de gemeente en in elke (overdrachts)akte te doen opnemen, op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,-- ten behoeve van de gemeente een en ander onverminderd het recht van de gemeente om jegens de betreffende vervreemder respectievelijk rechtsopvolger om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen. De koper en iedere rechtsopvolger in de gehele of gedeeltelijke eigendom zal in gebreke zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming zonder dat enige rechtelijke tussenkomst of enige ingebrekestelling zal zijn vereist;

37.14 Indien en voor zover enige bepaling, van dit artikel lid I Woningbouwkavels, kan worden gekwalificeerd als een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan zal de betreffende bepaling overgaan op degene die het goed onder bijzonder titel zullen verkrijgen en dat medegebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een gebruik van het goed verkrijgen, zulks als bedoeld in artikel 6:252 BW.