

Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken 2013

Gemeente Goeree-Overflakkee

Gedeponeerd bij het kadaster onder nummer OZ4 62668/139

Begripsbepalingen

- Aflevering: feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak, zoals bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek.
- Algemene Verkoopvoorwaarden: de voorliggende schriftelijke voorwaarden van de gemeente Goeree-Overflakkee die bestemd zijn om te gelden bij koopovereenkomsten waarbij de gemeente onroerende zaken verkoopt.
- Bouwterrein: terrein in gebruik als bouwlocatie.
Tot bouwterrein wordt gerekend:
 - terrein waarop wordt of zal worden gebouwd;
 - braakliggende grond in bedrijventerrein.
- Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Goeree-Overflakkee.
- De gemeente: de gemeente Goeree-Overflakkee.
- Grond: de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst.
- Ingebrekestelling: een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.
- Ingebruikneming: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te (doen) voeren of er een afscheiding omheen te (doen) zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of milieukundig bodemonderzoek geldt niet als ingebruikneming.
- Koop: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen.
- Koopovereenkomst: de op schrift gestelde, tot levering verplichtende en door partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop van onroerende zaken, waarop de van toepassing verklaarde bepalingen van deze algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.
- Koopprijs: het in de koopovereenkomst totaal verschuldigde bedrag voor de onroerende zaak.
- Koper: de (rechts)persoon die als zodanig vermeld staat in de koopovereenkomst.
- Notariële akte: de voor overdracht vereiste door de notaris op schrift gestelde akte van levering.
- Onroerende zaak: de grond en/of de opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen.
- Opstallen: de op, in of boven de grond aanwezige gebouwen, werken of beplantingen.
- Overdracht: de juridische eigendomsovergang van een onroerende zaak door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.
- Partij: de gemeente of de koper(s).
- Partijen: de gemeente en de koper(s) gezamenlijk.
- Starten bouw: de eerste werkzaamheden die in opdracht van de koper, zoals het maken van een bouwput, of het slaan van damwanden of heipalen, worden uitgevoerd.
- Verkoopbesluit: besluit van het college van burgemeester en wethouders waarin het college/gemandateerde akkoord gaat met het sluiten van de koopovereenkomst.

Artikel 1 Geldigheid

Deze Algemene Verkoopvoorwaarden behoren bij iedere overeenkomst inzake de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Goeree-Overflakkee waarin zij uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.

Artikel 2 Afwijking

Van het bepaalde in deze algemene Verkoopvoorwaarden wordt slechts afgeweken indien en voor zover dit uitdrukkelijk in de koopovereenkomst is vermeld.

Artikel 3 Tekening

Van elke overeenkomst tot verkoop van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een door de gemeente opgestelde tekening deel uit, waarop onder meer de over te dragen onroerende zaak met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven.

Artikel 4 Koopsom

- a. Uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte van eigendomsoverdracht, dient de volledige koopprijs inclusief de daarover eventueel verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de notaris welke zorg draagt voor het verlijden van de akte.
- b. Indien de koopprijs niet binnen de in het eerste lid gestelde termijn door de notaris is ontvangen, is de koper in verzuim en zal zij over de volledige koopprijs inclusief de daarover eventueel verschuldigde omzetbelasting, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 van het Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf de datum waarop het verzuim is ingetreden tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119, of in geval van een handelstransactie, artikel 6:119a van het Burgerlijk Wetboek aan de gemeente verschuldigd zijn.
- c. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid, heeft de gemeente tevens het recht de koopovereenkomst bij niet-tijdige betaling van de koopprijs als van rechtswege ontbonden te beschouwen.

Artikel 5 Staat van aflevering en overdracht

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij afgeleverd in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van die eerdere ingebruikneming.
- b. De gemeente staat ervoor in, dat zij gerechtigd is de eigendom van de onroerende zaak over te dragen.
- c. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken en van beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.
- d. Op de onroerende zaak rustende erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen blijven op de zaak rusten.

Artikel 6 Tijdstip overdracht

- a. De ondertekening van de notariële akte van eigendomsoverdracht of van vestiging van erfpacht vindt plaats ten overstaan van een op Goeree-Overflakkee gevestigde notaris tenzij koper anders bepaalt.
- b. De notariële akte wordt ondertekend binnen twee maanden na de datum van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Indien de ondertekening later zou plaatsvinden is artikel 21 van toepassing.
- c. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopprijs volledig is betaald en de notariële akte is verleden.
- d. De koper kan de onroerende zaak vooruitlopend op het verlijden van de notariële akte vervroegd in gebruik nemen, nadat burgemeester en wethouders hiertoe, op verzoek van de koper, schriftelijke toestemming hebben verleend, doch niet eerder dan nadat de koper de volledige koopprijs heeft voldaan.
- e. De ingebruikgeving/-neming kan tussen partijen worden vastgelegd door middel van een proces-verbaal van opname.

- f. De onroerende zaak is voor rekening en risico van koper met ingang van de datum van ingebruikneming. Koper dient er rekening mee te houden dat het vervroegd in gebruik nemen van de onroerende zaak gevolgen kan hebben voor de verschuldigdheid van omzetbelasting.

Artikel 7 Kosten, rechten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, de overdracht en de aflevering/ingebruikneming van de onroerende zaak, waaronder de kosten van kadastrale inmeting, komen voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen vanaf de datum van ondertekening van de notariële akte geheel voor rekening van de koper.

Artikel 8 Grensuetzetting

- a. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak door de koper zullen de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.
- b. Bij herhaalde uitzetting met piketten door de gemeente op verzoek van de tegenpartij zullen de kosten van de herhaalde uitzetting bij de tegenpartij in rekening worden gebracht.
- c. Bij een voorlopige koopakte zal een kaart worden gevoegd van de in het terrein uitgezette grenzen door middel van piketten.
- d. De koper verplicht zich, bij het (doen) plaatsen van bouwwerken, met de ambtenaar die ter plaatse het bouwtoezicht heeft overleg te voeren over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

Artikel 9 Terreinafscheidingen

Waar terrein- of erfafscheidingen nodig zijn, zullen deze door en op kosten van de koper worden aangebracht en onderhouden.

Artikel 10 Over- en ondermaat

Verskil tussen de werkelijke grootte van de verkochte onroerende zaak en de door de gemeente aangegeven grootte van de onroerende zaak wordt verrekend indien het verschil meer dan 5 m² bedraagt. Het verschil in grootte zal worden verrekend tegen de koopprijs per m² die in de overeenkomst staat vermeld.

Artikel 11 Milieukundig onderzoek

- a. Wanneer de verkoop betrekking heeft op woningbouwgrond of bedrijventerrein, wordt c.q. is omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond een in de koopovereenkomst nader aangegeven indicatief onderzoek (volgens het protocol NEN 5740) verricht door de gemeente.
- b. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een aan de notariële akte te hechten rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor de bestemming.
- c. Voor het passeren van de notariële akte c.q. het feitelijk in gebruik nemen van de onroerende zaak heeft de koper recht op inzage in dit rapport. Het feitelijk in gebruik nemen van de onroerende zaak zonder (mogelijkheid tot) inzage in het rapport is voor eigen risico en rekening van de koper.
- d. Na het passeren van de notariële akte dan wel de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, kan koper zich er niet meer op beroepen dat het geleverde niet aan de tussen partijen gesloten overeenkomst beantwoordt.
- e. De koper vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de levering van het gekochte mochten ontstaan als gevolg van zodanige

- verontreiniging van de bodem met stoffen door of vanwege koper dat, naar de op die tijd gangbare opvattingen, gevaar bestaat voor het milieu en/of de volksgezondheid.
- f. Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat overdracht van de grond niet zondermeer plaats kan vinden, zal met de koper ter zake overleg worden gevoerd over het eventueel aanpassen of ontbinden van de overeenkomst.
 - g. Onder voor het milieugevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij deze materialen stoffen bevatten zoals bedoeld in lid a. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stronken van bomen of struiken.

Artikel 12 Ontbinding in geval van verontreiniging

- a. De koper heeft het recht de overeenkomst te ontbinden indien de bodem niet geschikt is voor de bestemming of de beoogde bestemming waarvan hij aannemelijk maakt dat de bodem niet geschikt was op het tijdstip dat aan hem het bezit werd overgedragen en dat de verontreiniging van zodanige aard is dat niet van hem kan worden gevergd dat hij, zonder dat de zaak wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt.
- b. Een recht op ontbinding vanwege de in het eerste lid genoemde redenen bestaat niet, indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging tegen ontbinding verzet en/of de gemeente zich (ook in geval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op haar kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan.
- c. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de koper op schadevergoeding indien en voor zover daartoe wettelijke of contractuele gronden aanwezig zijn.
- d. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt de aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van de bezitsoverdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in dit artikel hoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.

Artikel 13 Faillissement, surseance en beslag

- a. De gemeente is bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, indien:
 - de koper vóór het verlijden van de notariële akte in staat van faillissement of surseance van betaling wordt verklaard, of
 - gerechtelijke schuldsanering van de koper is aangevraagd, of
 - in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap, of
 - vóór het verlijden van de notariële akte executoriaal beslag op de (onroerende) zaken en/of vermogensrechten van de koper wordt gelegd.
- b. Indien zich één van de situaties voordoet zoals bedoeld in lid a en aflevering reeds heeft plaatsgevonden, dan is de koper verplicht de onroerende zaak onverwijld in de macht van de gemeente terug te brengen, in de staat waarin deze zich bevond ten tijde van de aflevering.
- c. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs of de canon zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van door de koper ingevolge deze overeenkomst verschuldigde kosten en boeten te boven gaan.

Artikel 14 Bestemming

De koper is verplicht de onroerende zaak te gebruiken en indien de overeenkomst bouwgrond betreft te bebouwen conform de aan de onroerende zaak gegeven bestemming.

Artikel 15 Bebouwing

Bij de definitieve notariële akte van toepassing te verklaren bepalingen, voor het geval het verkochte als bouwterrein, bedoeld is:

- a. De koper is verplicht binnen drie (3) maanden na het passeren van de notariële akte een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in te dienen bij de gemeente. De koper verplicht zich daarbij om haar aanvraag of aanvragen zodanig in te richten dat zij de toetsing aan de wet- en regelgeving kunnen doorstaan. De koper verplicht zich de hieruit voortvloeiende redelijke eisen die door de bevoegde bestuursorganen, welstandscommissie en adviesinstanties worden gesteld, te respecteren en waar nodig de aanvraag hieraan aan te passen.
- b. Met de bouw zal – behoudens een door burgemeester en wethouders op grond van redelijkheid en billijkheid of wegens overmacht van de koper te verlenen uitstel – uiterlijk drie (3) maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning moeten worden aangevangen en in een ononderbroken bouwstroom binnen twee (2) jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning worden voltooid.
- c. De bouw dient, eenmaal aangevangen zijnde, ononderbroken te worden voortgezet en uiterlijk binnen zes (6) maanden na aanvang van de bouw moet de bebouwing wind- en waterdicht zijn.
- d. Zolang niet is voldaan aan de bovengenoemde verplichtingen in dit artikel mag de koper de grond niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders in juridische eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig. Aan de toestemming van burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden worden verbonden.
- e. Het bepaalde in het lid d is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek en van verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek. Het bepaalde in lid d is ook niet van toepassing in geval van overlijden van koper.
- f. De in het lid d bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en derde(n) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die derde(n) verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstal(len) te bouwen.
- g. Het in dit artikel in het lid f gestelde, geldt voor de in de koopovereenkomst genoemde koper(s) en diens rechtsopvolgers en valt onder artikel 19 ('Kettingbeding') in deze Algemene Verkoopvoorwaarden.
- h. Indien na verloop van de in het lid a genoemde termijn van twee (2) jaar blijkt dat de bebouwing wel is aangevangen, maar nog geen vijftig procent (50 %) van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd ter grootte van tien procent (10 %) van de koopprijs onverminderd het recht van de gemeente om volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen. Daarnaast is koper verplicht om, indien de gemeente dat vordert, mee te werken aan ontbinding van de koopovereenkomst en de wederoverdracht van de onroerende zaak aan de gemeente tegen de oorspronkelijke koopprijs, verminderd met 25 procent (25%) van de koopprijs als schadevergoeding. De kosten van de wederoverdracht zijn in dat geval voor rekening van de koper, zodat de gemeente vrij op naam krijgt terug geleverd.
- i. Indien na verloop van de in het lid a genoemde termijn van twee (2) jaar blijkt dat de bebouwing is aangevangen, maar meer dan vijftig procent (50 %) van de bebouwing gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing.
- j. Indien na verloop van die verlenging de bouw nog steeds niet gereed is, is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd, overeenkomstig het bepaalde in lid h, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 16 Nutsvoorzieningen

- a. De nutsvoorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Koper dient hiertoe zelf tijdig contact op te nemen met de diverse nutsbedrijven. Alle aansluitkosten komen voor rekening van koper.
- b. Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van nodige erfdienstbaarheden en/of opstalrechten indien de gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.

Artikel 17 Gedoogplicht

- a. Koper is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven de onroerende zaak voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen e.d.) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding terzake van het gedogen.
- b. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen zal door de gemeente plaatsvinden na overleg met koper.
- c. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van koper dient te blijven zal door de gemeente, naar keuze van koper, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan de koper worden vergoed.
- d. Indien de in lid a bedoelde voorzieningen ten tijde van de notariële akte reeds in de onroerende zaak aanwezig zijn of op dat moment bekend is waar de voorzieningen zullen worden aangebracht, zal op de bij de koopovereenkomst behorende situatietekening worden aangegeven waar die voorzieningen zich bevinden of zullen worden aangebracht.
- e. Op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak waar de in lid a bedoelde voorzieningen zich bevinden of zullen worden aangebracht mogen geen bouwwerken worden opgericht, mag geen gesloten wegdek worden aangebracht, mogen geen ontgrondingen worden verricht en mogen geen bomen of diepwortelende struiken worden geplant.
- f. De verplichtingen op grond van dit artikel gelden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat het bepaalde in dit artikel zal gelden voor iedere opvolgende verkrijger en rechthebbende.

Artikel 18 Ontbinding overeenkomst

De koopovereenkomst kan worden ontbonden zonder dat de ene partij aan de andere enige schadevergoeding of boete verschuldigd is indien:

- a. geen omgevingsvergunning kan worden verleend als gevolg van omstandigheden welke niet aan de koper zijn te wijten of waaraan de koper geen schuld heeft, of;
- b. de koper voor de datum van de ondertekening van de notariële akte geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem uit te geven onroerende zaak en de eventuele daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.

Artikel 19 Kettingbeding

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in deze Algemene verkoopvoorwaarden en de koopovereenkomst aangewezen artikelen uit deze Algemene Verkoopvoorwaarden bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak of het erfpachtrecht, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte van overdracht of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op straffe van verbeurte van een direct opeisbare boete honderdduizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen.

- b. Op gelijke wijze als hierboven onder a is 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 de in lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers casu quo zakelijk gerechtigden. Elke opvolger neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente dit beding aan.

Artikel 20 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en dezelfde onroerende zaak meer dan één natuurlijke - of rechtspersoon staat vermeld als koper van de gemeente, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 21 Boetebepaling

- a. Bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit deze Algemene Verkoopvoorwaarden is de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van tien procent (10%) van de koopprijs van de onroerende zaak, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig ander artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boetebepaling van toepassing is.
- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden partijen het recht om bij niet nakoming van enige uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichting en/of op de koopovereenkomst van toepassing zijnde bepaling(en) uit deze algemene verkoopvoorwaarden, in rechte nakoming te vorderen.
- c. Artikel 19 ('kettingbeding') is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

Artikel 22 Geschillenregeling

Alle geschillen welke naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die geschillen welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij het Nederlandse Arbitrage Instituut overeenkomen.

Artikel 23 Citeertitel

Deze Algemene Verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald als "Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Goeree-Overflakkee 2013".