

INHOUDSOPGAVE

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN BOUWTERREINEN IN HET STADSGEWEST VLISSINGEN/MIDDELBURG 2023

Artikel 1. DEFINITIES	1
Artikel 2. AKTE VAN LEVERING	2
Artikel 3. KOSTEN EN BELASTINGEN	2
Artikel 4. BETALING	2
Artikel 5. VERREKENING ZAKELIJKE LASTEN	3
Artikel 6. KADASTRALE SPLITSING	3
Artikel 7. FEITELIJKE LEVERING, STAAT VAN HET VERKOCHTE	3
Artikel 8. LASTEN EN BEPERKINGEN, JURIDISCHE LEVERING, ONTBINDENDE VOORWAARDE	3
Artikel 9. OPPERVLAKTE, LIGGING, OVER- EN ONDERMAAT	3
Artikel 10. NUTSVOORZIENINGEN	4
Artikel 11. GARANTIEVERKLARINGEN VAN DE GEMEENTE	4
Artikel 12. INFORMATIEPLICHT GEMEENTE/ONDERZOEKSP LICHT KOPER	5
Artikel 13. STAAT VAN DE BODEM	5
Artikel 14. RISICO-OVERGANG	6
Artikel 15. VERPLICHTINGEN/ VERBODEN/KETTINGBEDING/KWALITATIEVE VERPLICHTING	6
Omgevingsvergunning/terugverkoop/garantiecertificaat	6
Afscheiding verkochte	6
Verlenging termijnen	6
Boete	6
Kettingbeding	6
Toestemming bij overdracht	7
Bedrijfsbebouwing: in/uitrit(ten)	7
Kwalitatieve verplichting	7
Artikel 16. REGELGEVING WATERSCHAP	7
Artikel 17. INGEBREKESTELLING, VERZUIM, ONTBINDING EN BOETE	7
Artikel 18. BEZITSDADEN, BOETE	7
Artikel 19. FAILLISSEMENT EN BESLAG	8
Artikel 20. HOOFDELIJKHEID EN ONDEELBAARHEID	8
Artikel 21. TITELBEWIJZEN EN BESCHEIDEN	8
Artikel 22. BEDENKTIJD	8
Artikel 23. TERMIJNEN	8
Artikel 24. RECHTS- EN FORUMKEUZE	9
Artikel 25. DOMICILIE	9
Artikel 26. AANHALING VAN DEZE ALGEMENE VOORWAARDEN	9

Burgemeester en wethouders van de gemeente Middelburg;

gelet op het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek en artikel 160 van de Gemeentewet;

besluiten:

I. vast te stellen de volgende

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN BOUWTERREINEN IN HET STADSGEWEST VLISSINGEN/MIDDELBURG 2023

Artikel 1. DEFINITIES

Akte van levering : de voor de overdracht van het verkochte vereiste notariële akte.

Bouwruij : onder bouwruij in de zin van deze algemene voorwaarden wordt verstaan dat:

- a. het verkochte op maaiveldhoogte wordt opgeleverd;
- b. de gemeente het verkochte - voor zover in de koopovereenkomst niet anders is aangegeven - tot een diepte van vijftig (50) centimeter minus maaiveld en ter plaatse van de door koper op het verkochte voorgenomen bebouwing tot een diepte van een (1) meter minus maaiveld verantwoordelijk is voor de afwezigheid van de bebouwing/inrichting belemmerende:
 1. terreininrichting, te weten:
 - straatmeubilair, verlichtingsarmaturen et cetera;
 - terrein- en erfafscheidingen;
 - grof puin;
 - verharding c.q. bestrating met bijbehorende riolering;
 - kabels en leidingen, voor zover het geen lasten en beperkingen betreft die in de koopovereenkomst zijn aanvaard.
 2. bebouwing, te weten: niet te behouden opstallen;
 3. ondergrondse obstakels, te weten:
 - funderings- en archeologische resten;
 - betonnen en/of houten funderingspalen inclusief oplangers en/of kespens (palen worden ingemeten);
 4. beplanting, te weten:
 - bomen en struiken voor zover ze niet inpasbaar zijn in de nieuwe ontwikkeling;
 - wortelstronken van bomen;
- c. het verkochte is onderzocht op mogelijke verontreiniging en eventueel zodanig is gesaneerd, dat het geschikt is voor het in de koopovereenkomst gemelde gebruik.

Feitelijke levering : het feitelijk ter beschikking stellen van het verkochte.

Gemeente : de gemeente waarbinnen het verkochte is gelegen en die te dezen handelt als verkoper van het verkochte, zijnde Gemeente Middelburg of Gemeente Vlissingen.

Koper : de natuurlijke- en/of rechtsperso(n)en die het verkochte van de gemeente koopt/kopen.

Koopovereenkomst : de schriftelijke overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt het verkochte te leveren en de koper om de daarvoor overeengekomen koopprijs te betalen in de zin van artikel 7:1 en verder van het Burgerlijk Wetboek.

Koopprijs : tegenprestatie voor het verkrijgen van het verkochte.

Maaiveldhoogte : de in de koopovereenkomst vermelde indicatieve gemiddelde hoogte van het verkochte ten opzichte van Normaal Amsterdams Peil (hierna: N.A.P.).

**ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN BOUWTERREINEN
IN HET STADSGEWEST VLISSINGEN/MIDDELBURG 2023**

- Omzetbelasting** : de belasting toegevoegde waarde als bedoeld in de Wet op de Omzetbelasting 1968.
- Onherroepelijke omgevingsvergunning** : een omgevingsvergunning waartegen geen rechtsmiddelen meer openstaan.
- Overdracht/ juridische levering** : de juridische eigendomsovergang door inschrijving van een afschrift van de akte van levering in de daartoe bestemde openbare registers in de zin van artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en zoals gehouden door het Kadaster.
- Situatietekening** : de van een datum voorziene tekening waarop het verkochte globaal is aangegeven en die onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst.
- Verkochte** : het over te dragen perceel grond, dat het voorwerp vormt van de koopovereenkomst.

Artikel 2. AKTE VAN LEVERING

- 2.1. De voor de overdracht van het verkochte vereiste akte van levering dient te worden verleden binnen zestig kalenderdagen na de ondertekening door beide partijen van de koopovereenkomst, gevolgd door inschrijving van de akte van levering in de daartoe bestemde openbare registers, voor welke inschrijving partijen bij dezen reeds nu voor alsdan toestemming verlenen.
- 2.2. De akte van levering wordt opgemaakt en verleden door een notaris (hierna te noemen: 'notaris'), die door koper wordt aangewezen.
Indien de koper bij retournering aan de gemeente van de ondertekende koopovereenkomst geen notaris heeft aangewezen, wijst de gemeente een notaris aan.
- 2.3. Indien door koper een notaris is aangewezen overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.2., die gevestigd is buiten de gemeenten Middelburg, Vlissingen of Veere, is koper ter vergoeding van de daarmee gepaard gaande additionele administratiekosten, aan de gemeente een in de koopovereenkomst gemeld bedrag verschuldigd. Het bedrag bedraagt ten minste HONDERDVIJFTIG EURO (€ 150,-), exclusief omzetbelasting.

Artikel 3. KOSTEN EN BELASTINGEN

- 3.1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariskosten, overboekingskosten van de koopprijs en bijbehoren, het kadastrale recht, het meet-/verificatietarief en de over voormelde kosten (eventueel) verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de koper.
- 3.2. Indien over de koopprijs omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting verschuldigd is, is deze voor rekening van de koper en is deze niet in de koopprijs begrepen.

Artikel 4. BETALING

- 4.1. De koopprijs, de (eventueel) daarover verschuldigde belasting(en) en al hetgeen verder door de koper in het kader van de koopovereenkomst is verschuldigd, dient aan de gemeente of de notaris te zijn voldaan binnen de in artikel 2.1 genoemde termijn. Indien in de koopovereenkomst van de in artikel 2.1 genoemde termijn wordt afgeweken, dient voldoening van het verschuldigde binnen de in de koopovereenkomst bepaalde termijn plaats te vinden. Indien de ondertekening van de akte van levering plaatsvindt voordat de toepasselijke termijn is verstreken, dient het verschuldigde te zijn voldaan voorafgaand aan het moment van ondertekening. Indien feitelijke levering plaatsvindt voordat de toepasselijke termijn is verstreken, dient het verschuldigde te zijn voldaan voorafgaand aan het moment van feitelijke levering. Eventuele gevolgen voor de verschuldigdheid van belasting(en) door een vervroegde feitelijke levering zijn voor rekening van de koper.
- 4.2. Indien het volgens artikel 4.1 verschuldigde niet tijdig door de gemeente of de notaris is ontvangen, treedt het verzuim van koper van rechtswege in zonder nadere ingebrekestelling. De over de vertraging in de voldoening verschuldigde schadevergoeding bestaat uit de wettelijke rente als bedoeld in de artikelen 6:119 en 6:120 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, onverminderd ieder overig recht van de gemeente.
- 4.3. Alle betalingen uit hoofde van artikel 4.1 dienen te geschieden door creditering van de bankrekening(en) van de gemeente of de notaris.

**ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN BOUWTERREINEN
IN HET STADSGEWEST VLISSINGEN/MIDDELBURG 2023**

Artikel 5. VERREKENING ZAKELIJKE LASTEN

De zakelijke lasten met betrekking tot het verkochte, derhalve niet de gebruikerslasten, zijn voor rekening van de koper vanaf één januari van het jaar, volgend op de datum waarop de feitelijke levering heeft plaatsgevonden.

Artikel 6. KADASTRALE SPLITSING

Indien en voor zover de gemeente ten behoeve van de verkoop en levering van het verkochte het verkochte kadastraal heeft laten splitsen, is koper gehouden de daarmee verband houdende kosten per nieuw gevormd perceel aan de gemeente te voldoen. De kosten worden gesteld op de door het Kadaster in rekening gebrachte kosten voor de vorming van het/de desbetreffende perce(e)l(en) met voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte op basis van de ten tijde van de splitsing geldende Tarievenregeling Kadaster, te vermeerderen met een in de koopovereenkomst vermeld bedrag, exclusief omzetbelasting, aan administratiekosten. De kosten dienen gelijktijdig met de koopprijs en toebehoren aan de gemeente te worden voldaan, een en ander zoals vermeld op de nota van afrekening van de notaris.

Artikel 7. FEITELIJKE LEVERING, STAAT VAN HET VERKOCHTE

- 7.1. De feitelijke levering van het verkochte aan de koper zal geschieden in de staat waarin het zich op de datum van de feitelijke levering bevindt. De gemeente verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 14.
- 7.2. Het verkochte zal bij de feitelijke levering bouwrijp zijn en de eigenschappen bezitten die voor het in de koopovereenkomst vermelde gebruik nodig zijn. De aan koper bij het tot stand komen van de koopovereenkomst kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan komen voor zijn risico.
- 7.3. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden bij de ondertekening van de akte van levering. Indien de feitelijke levering plaats heeft op een eerder tijdstip, eindigt de zorgplicht van de gemeente per het tijdstip van feitelijke levering.
- 7.4. De feitelijke levering van het verkochte zal ontruimd geschieden.
- 7.5. De koper heeft het recht het verkochte voor de feitelijke levering te inspecteren.

Artikel 8. LASTEN EN BEPERKINGEN, JURIDISCHE LEVERING, ONTBINDENDE VOORWAARDE

- 8.1. Het verkochte zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten, doch vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 8.2. Indien en voor zover in de koopovereenkomst bijzondere lasten en beperkingen uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en/of blijkend en/of voortvloeiend uit:
 1. de (laatste) akte(n) van levering;
 2. andere akten waarbij voren omschreven rechten werden gevestigd, zijn vermeld, worden deze door de koper uitdrukkelijk aanvaard.
- 8.3. De notaris zal voorafgaand aan de juridische levering onderzoek doen naar eventuele lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 8.2. Indien uit dit onderzoek blijkt dat met het verkochte lasten en beperkingen verbonden zijn die niet in de koopovereenkomst waren opgesomd en die voor de koper een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft de koper het recht om binnen veertien dagen nadat hem de uitslag van vermeld onderzoek door de notaris is meegedeeld, door middel van een aan de gemeente gerichte aangetekende brief - onder opgave van redenen - de koopovereenkomst te ontbinden. In dat geval zal de gemeente niet tot enige schadevergoeding gehouden zijn.

Artikel 9. OPPERVLAKTE, LIGGING, OVER- EN ONDERMAAT

- 9.1. Het verkochte is op de bij de koopovereenkomst behorende situatietekening globaal aangegeven.
- 9.2. Voorafgaand aan de datum van de feitelijke aflevering van het verkochte zullen de grenzen daarvan desgevraagd éénmaal door of in opdracht van de gemeente voor haar rekening in het terrein worden uitgezet met grensbuizen en aan koper of diens gemachtigde worden aangewezen. De koper is vanaf

**ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN BOUWTERREINEN
IN HET STADSGEWEST VLISSINGEN/MIDDELBURG 2023**

- de datum van de feitelijke aflevering van het verkochte verantwoordelijk voor het in stand houden van de aangebrachte grenspunten tot en met de dag waarop de definitieve kadastrale inmeting plaatsvindt. De kosten van eventuele herhaalde uitzetting en aanwijzing zijn voor rekening van de koper.
- 9.3. Partijen of (in een voorkomend geval) hun gemachtigden kunnen de landmeter van het Kadaster gedurende de inmeting ter plekke aanwijzingen geven, mits over de aanwijzing tussen (de gemachtigden van) partijen onderlinge overeenstemming bestaat. Partijen verklaren ermee akkoord te gaan dat de uitkomsten van de definitieve kadastrale inmeting volgens de gezamenlijke aanwijzingen van partijen op het terrein in de plaats treden van de situatietekening en de omschrijving in de koopovereenkomst, en bepalend zijn voor datgene wat overgedragen casu quo verkregen is.
- 9.4. Verschil tussen de in de koopovereenkomst vermelde en de werkelijke grootte van het verkochte (over- of ondermaat) zal aan geen der partijen enig recht verlenen, daaronder mede begrepen enig recht tot ontbinding of vernietiging van de koopovereenkomst, behoudens het recht tot verrekening ingeval van een afwijking van meer dan 2% van de in de koopovereenkomst genoemde totale oppervlakte van het verkochte, op voorwaarde dat het te verrekenen bedrag gelijk of groter is dan VIJFHONDERD EURO (€ 500,-) exclusief omzetbelasting. Verrekening vindt plaats tegen de prijs per vierkante meter die ten grondslag ligt aan de totale koopprijs van het verkochte exclusief omzetbelasting zoals vermeld in de akte van levering. Verrekening of het recht daartoe laat de koopprijs als zodanig ongewijzigd.
- 9.5. De in artikel 9.4 bedoelde verrekeningsvordering vervalt twee jaar nadat de uitslag van de inmeting door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers aan partijen is meegedeeld.

Artikel 10. NUTSVOORZIENINGEN

- 10.1. De gemeente draagt zorg voor één of meerdere rioleringsstelsel(s) in het openbaar gebied nabij het verkochte, met per rioleringsstelsel een uitlegger tot op de perceelgrens van het verkochte. Op initiatief en voor rekening van koper kan het verkochte daarop door of namens koper worden aangesloten. Aansluiting vindt plaats onder door de gemeente gehanteerde condities en tegen de daarop van toepassing zijnde tarieven voor leges en aansluitkosten
- 10.2. De gemeente draagt zorg voor hemelwaterafvoer (hwa) en droogweerafvoer (dwa) overeenkomstig het bepaalde in wet- en regelgeving.
- 10.3. De realisatie van netten van elektra en water is een verantwoordelijkheid van de desbetreffende nutsbedrijven. De gemeente heeft ter zake geen verantwoordelijkheid, doch bevordert de realisatie door de nutsbedrijven van netten van ten minste elektra (t/m 3 x 80 A) en water (t/m Qn 2,5) tot nabij het verkochte.
- 10.4. Aanleg van de in lid 3 gemelde nutsvoorzieningen vindt plaats door de verantwoordelijke nutsbedrijven, al dan niet voorafgaand aan de eigendomsoverdracht van het verkochte. Indien en voor zover de koopovereenkomst over de aanleg geen termijn(en) vermeldt, is de gemeente onbekend met de termijn waarbinnen de nutsbedrijven de netwerken aanleggen. In alle gevallen is het de verantwoordelijkheid van koper om over de aansluiting(en) afspraken te maken met de desbetreffende netbeheerder(s).
- 10.5. De door koper voorgenomen bebouwing in de zin van artikel 15.1 dient door koper blijvend te worden aangesloten op het rioleringsstelsel en op de beschikbare overige openbare nutsvoorzieningen. Koper dient de aansluiting op het rioleringsstelsel tijdig aan te vragen bij de gemeente en dient de aansluitingen voor de overige openbare nutsvoorzieningen tijdig aan te vragen bij de nutsbedrijven. Voor zover de aanleg van openbare nutsvoorzieningen plaats vindt in openbaar gebied, dient de aanvraag in overleg met de gemeente te geschieden. Alle aansluitkosten, daaronder mede begrepen de kosten voor verleggen, verplaatsen en herstel, komen voor rekening van koper.
- 10.6. Koper aanvaardt dat de bebouwing die koper voornemens is te realiseren op het verkochte als bedoeld in artikel 15 lid 1, niet op een gasnetwerk kan worden aangesloten, behoudens ingeval van de door de wet gestelde uitzonderingen.
- 10.7. De gemeente is niet verantwoordelijk voor de aanleg van stelsels voor data en/of telecom. Het is de verantwoordelijkheid van koper om over de aansluiting(en) afspraken te maken met de desbetreffende leveranciers.

Artikel 11. GARANTIEVERKLARINGEN VAN DE GEMEENTE

- De gemeente garandeert, onverminderd het hiervoor in de artikelen 8 en 9 bepaalde, het volgende:
- a. de gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;

**ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN BOUWTERREINEN
IN HET STADSGEWEST VLISSINGEN/MIDDELBURG 2023**

- b. tenzij in de koopovereenkomst anders is vermeld, bestaan met betrekking tot het verkochte geen huren, pachten of andere gebruiksrechten. Vanaf het tot stand komen van de koopovereenkomst zal het verkochte niet geheel of gedeeltelijk worden verhuurd, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van de koper;
- c. voor zover aan de gemeente bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig;
- d. aan de gemeente zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
- e. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- f. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop;
- g. aan de gemeente is betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - 1. als rijksmonument in de zin van paragraaf 3.1 van de Erfgoedwet;
 - 2. tot beschermd stads- en dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988 juncto artikel 9.1 lid 1 sub a van de Erfgoedwet;
 - 3. door de gemeente of provincie als cultureel erfgoed in de zin van paragraaf 3.4 van de Erfgoedwet;
- h. het verkochte is niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing of een voorstel daartoe als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- i. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.

Artikel 12. INFORMATIEPLICHT GEMEENTE/ONDERZOEKSP LICHT KOPER

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat de gemeente er voor in aan de koper met betrekking tot het verkochte al die informatie te hebben gegeven die naar de geldende verkeersopvattingen ter kennis van de koper behoort te worden gebracht. De koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar de feiten en omstandigheden die naar de geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan de gemeente ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst niet bekend zijn).

Artikel 13. STAAT VAN DE BODEM

- 13.1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte, is vanwege de gemeente onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport, waarin de toestand van het verkochte wordt omschreven en waaruit blijkt dat het verkochte perceel geschikt is voor het in de koopovereenkomst aangegeven gebruik. De koper heeft recht op inzage van voormeld rapport en/of verkrijging van een kopie hiervan.
- 13.2. Het in artikel 13.1 bedoelde bodemonderzoek biedt geen bewijs voor de toepassingsmogelijkheden van de uitkomende grond op een andere locatie. Het onderzoek naar de toepassingsmogelijkheden van de uitkomende grond, alsmede de eventuele afvoer/verwerking daarvan, dient te worden uitgevoerd door en voor rekening van de koper.
- 13.3. Indien voor de feitelijke levering van het verkochte zou blijken van de aanwezigheid daarin van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen die van zodanige aard zijn dat van koper in redelijkheid niet kan worden verlangd dat hij - zonder dat wordt gesaneerd - het verkochte aanvaardt, heeft de koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat de gemeente tot enige schadevergoeding gehouden zal zijn.
- 13.4. Ter zake van de verantwoordelijkheid voor ontplofbaar oorlogsresten (OO) is de toepasselijke wet- en regelgeving alsmede het (eventueel) geldende gemeentelijk beleid van toepassing.
- 13.5. Als tijdens de werkzaamheden voor de bebouwing van het verkochte onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, verplicht koper zich jegens de gemeente direct contact op te nemen met Walcherse Archeologische Dienst. De kosten voor het veiligstellen van de archeologische resten en de eventuele (stagnatie)schade door vertraging in de bouwwerkzaamheden komen voor rekening van koper.
- 13.6. Ingeval van melding door koper bij de Walcherse Archeologische Dienst als bedoeld in artikel 13.5, vrijwaart de gemeente koper voor naleving van de meldingsplicht bij Onze Minister als bedoeld in

**ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN BOUWTERREINEN
IN HET STADSGEWEST VLISSINGEN/MIDDELBURG 2023**

artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet, onverminderd het bepaalde in artikel 5.10 lid 2 van de Erfgoedwet.

Artikel 14. RISICO-OVERGANG

Het verkochte komt eerst voor risico van de koper zodra de akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat.

Artikel 15. VERPLICHTINGEN/ VERBODEN/KETTINGBEDING/KWALITATIEVE VERPLICHTING

Omgevingsvergunning/terugverkoop/garantiecertificaat

- 15.1. De koper is voornemens het verkochte te bebouwen met de in de koopovereenkomst tussen de gemeente en de koper aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) dan wel bijzondere of andere nader in die overeenkomst omschreven bebouwing kan betreffen, een en ander met inachtneming van de ter plaatse geldende wettelijke en stedenbouwkundige voorschriften.
- 15.2. Met de bebouwing moet worden aangevangen binnen een half jaar na de datum waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, en dient, eenmaal aangevangen zijnde, ononderbroken te worden voortgezet.
- 15.3. Indien binnen zesendertig maanden na de juridische levering van het verkochte de in artikel 15.1 bedoelde bebouwing niet voor gebruik is gereedgekomen, is de koper - onverminderd het bepaalde in artikel 15.6 - op eerste verzoek van de gemeente verplicht het verkochte vrij op naam aan de gemeente terug te verkopen. De koopprijs zal alsdan bedragen de in de koopovereenkomst vermelde koopprijs exclusief omzetbelasting, zonder dat daar enige rentevergoeding over verschuldigd is en voorts onder aftrek van eventueel door de gemeente geleden schade. Tenzij anders overeen te komen is de koper alsdan verplicht het verkochte terug te leveren in de staat waarin het door de gemeente is geleverd.
- 15.4. Indien de koper een niet-natuurlijk persoon betreft die het verkochte bebouwt met woningen die bestemd zijn om te worden verkocht of verhuurd, is:
- a. het bepaalde in de artikelen 15.11 tot en met 15.13 en 15.15 niet van toepassing;
 - b. koper verplicht bij verkoop aan zijn koper(s), tegen de in de markt gebruikelijke condities, een solide garantiecertificaat af te (doen) geven, dat voorziet in een laagdrempelige geschillenregeling en bij faillissement van de bouwer in de volledige afbouw van de woning zonder kosten voor de koper(s) daarvan.

Afscheiding verkochte

- 15.5. Indien het verkochte grenst aan gemeente-eigendommen is de koper verplicht het verkochte binnen drie maanden na voltooiing van de daarop op te richten bebouwing, op zijn kosten van die aangrenzende grond behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden op zodanige wijze dat zichtbaar is waar de eigendomsgrens zich bevindt. De afscheiding dient volledig op eigen grond te worden gerealiseerd. Bij groene afscheidingen dient de aanplant zodanig te zijn dat geen sprake is of zal zijn van overkraging boven gemeentelijke grond.

Verlenging termijnen

- 15.6. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente kan op schriftelijk verzoek van de koper de in dit artikel gestelde termijnen verlengen en daaraan nadere voorwaarden verbinden.

Boete

- 15.7. Indien de koper in gebreke blijft te voldoen aan de in de artikelen 15.2 tot en met 15.5 vermelde verplichtingen, zal hij aan de gemeente per overtreding voor elke volle dag van in gebreke blijven een zonder rechterlijke tussenkomst of nadere ingebrekestelling direct opeisbare boete zijn verschuldigd van TWEEHONDERDVIJFTIG EURO (€ 250,00), zulks onverminderd het recht van de gemeente te kiezen voor een vordering tot nakoming. Het bepaalde in artikel 6:92 de leden 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek wordt bij dezen uitdrukkelijk uitgesloten.

Kettingbeding

- 15.8. De in de artikelen 15.1 tot en met 15.5 omschreven verplichtingen, zullen – voor zover nog niet geëxpireerd – op alle opvolgende kopers en opvolgende gerechtigden toepasselijk zijn en wel zodanig, dat elke koper of opvolgend gerechtigde door wie een of meer van die verplichtingen niet zijn nagekomen, aansprakelijk zal zijn tot betaling van de in artikel 15.7 genoemde boete.

**ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN BOUWTERREINEN
IN HET STADSGEWEST VLISSINGEN/MIDDELBURG 2023**

- 15.9. Hiertoe zullen bedoelde verplichtingen, alsmede het bepaalde in de artikelen 15.7 tot en met 15.10, bij elke overdracht van de verkochte grond of vestiging van een beperkt gebruiksrecht op het verkochte, in de betreffende leverings- of vestigingsakte woordelijk moeten worden opgenomen en worden bedongen ten behoeve van de gemeente.
- 15.10. Bij niet nakoming van het in artikel 15.9 vermelde beding verbeurt de koper of de opvolgend gerechtigde, die dat beding overtreedt, ten behoeve van de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete, gelijk aan de koopprijs van het verkochte inclusief omzetbelasting.
- Toestemming bij overdracht**
- 15.11. Zolang niet is voldaan aan het bepaalde in de artikelen 15.2 tot en met 15.5 is het zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente verboden het verkochte (geheel of gedeeltelijk) in (economische) eigendom over te dragen, in erfpacht uit te geven, met beperkte rechten te bezwaren, in gebruik te geven, te verhuren of te verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- 15.12. Het bepaalde in artikel 15.11 is niet van toepassing bij de vestiging van rechten van hypotheek en in geval van executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.
- 15.13. Bij overtreding van het in artikel 15.11 genoemde verbod zal de koper aan de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete zijn verschuldigd, gelijk aan de door hem aan de gemeente betaalde koopprijs inclusief omzetbelasting.
- Bedrijfsbebouwing: in/uitrit(ten)**
- 15.14. Indien het verkochte is bestemd voor bedrijfsbebouwing zijn de kosten voor de naar het verkochte te maken in/uitrit(ten) voor rekening van de koper. De koper dient voor de realisering van in/uitrit(ten) toestemming casu quo vergunning aan te vragen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente.
- Kwalitatieve verplichting**
- 15.15. Partijen komen overeen dat het bepaalde in artikel 15.11 juncto artikel 15.13 als kwalitatieve verplichting rust op het verkochte en van rechtswege zal overgaan op hen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een beperkt gebruiksrecht op het verkochte zullen verkrijgen. Partijen machtigen elkaar over en weer om dit beding te doen inschrijven in de daartoe bestemde openbare registers.

Artikel 16. REGELGEVING WATERSCHAP

Indien en voor zover het verkochte grenst aan een watergang of ligt op of nabij een waterkering of in de bij een waterkering behorende beschermingszone is daarop de regelgeving van het Waterschap Scheldestromen van toepassing. Voor meer informatie hierover wordt de koper verwezen naar het Waterschap Scheldestromen, Kanaalweg 1, 4337 PA Middelburg (website: <http://www.scheldestromen.nl>).

Artikel 17. INGEBREKESTELLING, VERZUIM, ONTBINDING EN BOETE

Indien koper tekort komt in de nakoming van zijn verplichting om mee te werken aan de feitelijke en/of juridische levering van het verkochte treedt het verzuim van koper in nadat zij door de gemeente vruchteloos in gebreke is gesteld. Aan koper zal ten minste een termijn van acht kalenderdagen voor de nakoming worden geboden. Na het verstrijken van de gestelde termijn is gemeente gerechtigd de koopovereenkomst buitengerechtelijk met onmiddellijke ingang te ontbinden en verbeurt koper aan de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent (10%) van de totale koopprijs van het verkochte. Voor zover de gemeente meer schade lijdt, heeft zij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

Artikel 18. BEZITSDADEN, BOETE

- 18.1. Het is koper uitdrukkelijk niet toegestaan om zonder daartoe gerechtigd te zijn, aan het verkochte grenzende grond welke in eigendom toebehoort aan gemeente in gebruik te nemen casu quo daarover bezitssdaden uit te oefenen.
- 18.2. Iedere overtreding van artikel 18.1 door koper of door personen waarvoor de koper aansprakelijk is, dient op eerste aanzegging van de gemeente te worden beëindigd binnen de door de gemeente gestelde termijn.
- 18.3. Indien het gebruik niet binnen de gestelde termijn geheel wordt beëindigd, verbeurt koper van rechtswege een boete per dag, een dagdeel daaronder begrepen, groot een bedrag gelijk aan 10%

**ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN BOUWTERREINEN
IN HET STADSGEWEST VLISSINGEN/MIDDELBURG 2023**

van de prijs per vierkante meter van het verkochte, zoals deze is af te leiden uit de akte van levering, voor iedere vierkante meter die koper zonder daartoe gerechtigd te zijn in gebruik heeft genomen. De boete wordt gerekend vanaf de dag na het verstrijken van de gestelde termijn in de zin van artikel 18.2 tot aan de dag dat het gebruik geheel wordt beëindigd. De boete bedraagt maximaal een bedrag gelijk aan de totale koopprijs, exclusief omzetbelasting, van het verkochte.

- 18.4. Naast de mogelijkheid tot het opleggen van een boete, behoudt gemeente zich het recht voor om, indien niet tot beëindiging van het gebruik wordt overgegaan, zelf tot ontruiming van de door koper in gebruik genomen grond over te gaan. De hiermee gepaard gaande kosten worden in rekening gebracht bij de koper.

Artikel 19. FAILLISSEMENT EN BESLAG

- 19.1. Indien de koper op enig moment vóór het moment van ondertekening van de akte van levering door of namens beide partijen in staat van faillissement wordt verklaard of enige aanvraag daartoe doet surseance van betaling heeft gekregen of enige aanvraag daartoe heeft ingediend, of ten laste van koper (derden)beslag wordt gelegd ongeacht de goederen waarop beslag wordt gelegd, of indien van enige voorbereiding of aanbidding van een akkoord als bedoeld in artikel 370, eerste lid van de Faillissementswet ('WHOA-akkoord') of de aanwijzing van een herstructureringsdeskundige als bedoeld in artikel 371 van de Faillissementswet sprake is, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Ter zake van voormeld ontbindingsrecht wordt de werking van artikel 6:248 en artikel 3:13 van het Burgerlijk Wetboek voor koper of diens rechtsopvolger(s) uitgesloten.
- 19.2. Indien de feitelijke levering van het verkochte reeds heeft plaatsgevonden is de koper verplicht het afgeleverde onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de feitelijke levering.
- 19.3. Al betaalde gedeelten van de koopprijs zullen worden gerestitueerd voor zover deze het bedrag van de verschuldigde schade, kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan.

Artikel 20. HOOFDELIJKHEID EN ONDEELBAARHEID

- 20.1. Indien de eigendom van het verkochte aan twee of meer (rechts)personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.
- 20.2. De verplichtingen uit deze algemene voorwaarden en de koopovereenkomst zijn ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.

Artikel 21. TITELBEWIJZEN EN BESCHIEDEN

Door partijen wordt de werking van het bepaalde in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek uitgesloten voor zover het betreft de afgifte van de in voormeld artikel bedoelde titelbewijzen en bescheiden.

Artikel 22. BEDENKTIJD

Indien en voor zover sprake is van koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan en koper aangemerkt kan worden als natuurlijke personen die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft koper wettelijke bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is en aan de gemeente desverlangd een gedateerd ontvangstbewijs is afgegeven. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Artikel 23. TERMIJNEN

Op de in deze algemene voorwaarden en de koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

**ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN BOUWTERREINEN
IN HET STADSGEWEST VLISSINGEN/MIDDELBURG 2023**

Artikel 24. RECHTS- EN FORUMKEUZE

- 24.1. Op deze algemene voorwaarden alsmede de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 24.2. Voor de beslechting van geschillen, daaronder mede begrepen geschillen die slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, die mochten ontstaan naar aanleiding van deze algemene voorwaarden en/of de koopovereenkomst, heeft exclusieve jurisdictie de bevoegde burgerlijke rechter van het arrondissement waarbinnen het verkochte geheel of grotendeels is gelegen.

Artikel 25. DOMICILIE

Partijen kiezen ter zake van de koopovereenkomst en haar gevolgen domicilie ten kantore van de notaris.

Artikel 26. AANHALING VAN DEZE ALGEMENE VOORWAARDEN

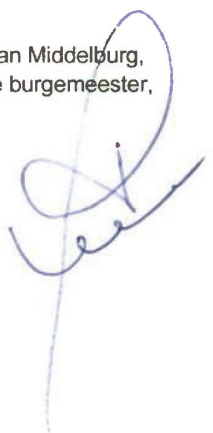
Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel: 'Algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen in het stadsgewest Vlissingen/Middelburg 2023'.

II. te bepalen:

- a. de onder I. vermelde voorwaarden per 1 juni 2023 op nieuwe verkopen van bouwterreinen van toepassing te verklaren en daarvan af te wijken indien zij dat in het belang van de gemeente noodzakelijk of wenselijk achten;
- b. de medewerkers van de gemeente die belast zijn met de uitvoering c.q. behandeling van de onder a. bedoelde verkopen te machtigen tot de onder a. bedoelde afwijkingen.

Middelburg, 9 mei 2023

Burgemeester en wethouders van Middelburg,
de secretaris, de burgemeester,



Publicatiedatum: 22 mei 2023

Datum inwerkingtreding: 1 juni 2023