

Algemene verkoopvoorwaarden Reusel-De Mierden 2012

Vastgesteld door burgemeester en wethouders op 24 april 2012
Eerste wijziging vastgesteld door burgemeester en wethouders op 12 april 2022

Inleiding

Bijgaand treft u aan de algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken van de gemeente Reusel-De Mierden (citeertitel: "algemene verkoopvoorwaarden Reusel-De Mierden 2012").

De algemene verkoopvoorwaarden hebben als doel om bij verkoop van een onroerende zaak door de gemeente duidelijkheid en zekerheid te bieden ten aanzien van de rechten en plichten van de koper en de gemeente. Grotendeels zijn deze rechten en plichten al mondeling met u besproken.

Als u een onroerende zaak van de gemeente koopt, sluit u met de gemeente een koopovereenkomst. In de koopovereenkomst worden in ieder geval de zogenaamde kernbedingen opgenomen. Kernbedingen zijn bedingen die de kern van de prestaties aangeven en bevatten onder meer de namen van de koper en verkoper, een beschrijving van wat er verkocht wordt, de prijs en het doel waarvoor het verkochte is bestemd. Daarnaast kunnen in de koopovereenkomst nog bijzondere bedingen worden opgenomen. Die bedingen kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op een recht van overpad of een recht van eerste koop.

Als u een koopovereenkomst met de gemeente sluit voor een onroerende zaak, dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing. Het is daarom van belang dat u voor het ondertekenen van de koopovereenkomst kennis neemt van de algemene verkoopvoorwaarden om te bezien of u ermee akkoord kunt gaan. De algemene verkoopvoorwaarden maken onverbreekelijk deel uit van de koopovereenkomst en worden door partijen geparafeerd.

De algemene verkoopvoorwaarden zijn opgebouwd uit de volgende vijf hoofdstukken:

1. Definities
2. Algemene bepalingen
3. Bepalingen met betrekking tot gronduitgifte ten behoeve van woningbouw
4. Bepalingen met betrekking tot gronduitgifte ten behoeve van bedrijventerreinen
5. Bepalingen met betrekking tot gronduitgifte ten behoeve van reststroken

In de koopovereenkomst die u met de gemeente sluit staat vermeld welke hoofdstukken of bepalingen daaruit voor uw aankoop gelden. Bij vrijwel elke koopovereenkomst zijn de hoofdstukken 1 en 2 in hun geheel van toepassing. De bepalingen uit de hoofdstukken 3, 4 en 5 zullen afhankelijk van de betreffende koop van toepassing worden verklaard. Bijvoorbeeld: bij de verkoop van gronden bestemd voor woningbouw gelden naast de bepalingen uit de hoofdstukken 1 en 2 ook de bepalingen uit hoofdstuk 3.

Voor de duidelijkheid is in hoofdstuk 1 de verklaring/omschrijving van een aantal definities opgenomen die gebruikt worden in de algemene verkoopvoorwaarden.

Hoofdstuk 1: Definities

In deze algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

- Aflevering:** de feitelijke terbeschikkingstelling van de onroerende zaak (het gekochte).
- Algemene verkoopvoorwaarden:** de voorwaarden van de gemeente Reusel – De Mierden die bestemd zijn om te gelden bij de verkoop van onroerende zaken.
- Bouwrijpe staat:** de staat waarbij de onroerende zaak geschikt is voor de bouwactiviteit en o.a. de grotere grondwerken, de aanleg van drainage en rioleringsystemen zijn gerealiseerd.
- Boete verbeuren:** het verschuldigd worden van een boete.
- College van B&W:** het college van burgemeester en wethouders (B&W) van de gemeente Reusel-De Mierden.
- Gegadigde:** de natuurlijke persoon of rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid die een of meer onroerende zaken van de gemeente in eigendom wil verwerven.
- Gemeente:** de gemeente Reusel-De Mierden (verkopende partij).
- Gezinsleden:** (eventuele) partner en (eventuele) inwonend(e) kind(eren).
- Ingebrekestelling:** een aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting door middel van een aangetekend schrijven of deurwaardersexploot waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.
- Ingebruikneming:** het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt, bijvoorbeeld door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.
- Kettingbeding:** het beding dat de koper bij overdracht van de onroerende zaak, op straffe van een boete, ten behoeve van de gemeente bepaalde verplichtingen, onder gelijk beding, aan zijn wederpartij (de verkrijger) zal opleggen.
- Koopovereenkomst:** de overeenkomst tot koop en verkoop waarop deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.
- Koopsom:** het totale bedrag, exclusief alle bijkomende kosten en belastingen, dat betaald moet worden voor de onroerende zaak.
- Koper/wederpartij:** de gegadigde of gegadigden aan wie door de gemeente een onroerende zaak is verkocht.
- Kosten koper:** alle kosten en belastingen die gemoeid zijn met de verwerving/koop van de onroerende zaak komen voor rekening van de koper.

- Kwalitatieve verplichting:** een verplichting om iets te dulden of niet te doen die is verbonden met het verkochte.
- Levering:** het vervullen van de voor eigendomsoverdracht vereiste formaliteiten (ondertekening van de notariële akte en inschrijving daarvan in de openbare registers).
- Notariële akte:** de voor overdracht vereiste akte van levering, op te maken en te passeren door een notaris.
- Onherroepelijke omgevingsvergunning:** een omgevingsvergunning ten aanzien waarvan de bezwaartermijn van zes weken is verstreken zonder dat een bezwaarschrift is ingediend of – ingeval een bezwaarschrift is ingediend – niet tevens binnen genoemde termijn van zes weken een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend, dan wel een dergelijk ingediend verzoek is afgewezen.
- Onroerende zaak:** de grond en/of de opstallen die het voorwerp van de koopovereenkomst vormen.
- Overdracht:** juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte van levering in de openbare registers.
- Partijen:** de gemeente en de koper gezamenlijk.
- Starterswoning:** koopwoning waarbij de maximale koopsom gelijk is aan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
- Verkoop:** de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak in eigendom over te dragen en waarbij de wederpartij zich verplicht de daarvoor bedongen koopsom te betalen.
- Wederkoper:** diegene die de onroerende zaak van de oorspronkelijke koper koopt.

Hoofdstuk 2: Algemene bepalingen

Artikel 1: Geldigheid

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden vormen met de koopovereenkomst een onverbreekelijk geheel, tenzij in de koopovereenkomst uitdrukkelijk anders staat vermeld.
2. Naast de artikelen uit hoofdstuk 1 en 2 van deze algemene verkoopvoorwaarden en eventuele andere hoofdstukken daarvan (voor zover die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard) is de gemeente bevoegd in de koopovereenkomst bijzondere verkoopvoorwaarden te stellen. Indien en voor zover deze bijzondere verkoopvoorwaarden strijdig zijn met één of meer artikelen van de algemene verkoopvoorwaarden, dan prevaleren deze bijzondere verkoopvoorwaarden boven de algemene verkoopvoorwaarden.
3. Deze algemene verkoopvoorwaarden gelden uitsluitend bij overeenkomsten tot verkoop van gemeentelijke onroerende zaken. De voorwaarden gelden niet bij uitgifte in erfpacht of bij andere wijzen van vervreemding of bezwaring van gemeentelijke onroerende zaken, behoudens in die gevallen waarin de toepasselijkheid uitdrukkelijk is bedongen.

Artikel 2: Reservering

Vervallen

Artikel 3: Totstandkoming van de overeenkomst

1. De koopovereenkomst komt tot stand en verkrijgt rechtskracht op de datum waarop deze door zowel de koper(s) als door de gemeente is ondertekend.
2. In afwijking van het vorige artikellid verkrijgt de koopovereenkomst, indien uit de koopovereenkomst blijkt dat deze door de gemeente wordt aangegaan onder het voorbehoud van goedkeuring door het college van B&W, eerst rechtskracht op de datum waarop het college van B&W een besluit heeft genomen tot het aangaan c.q. bekrachtiging van de koopovereenkomst.

Artikel 4: Informatieplicht gemeente, onderzoeksplicht koper

De gemeente staat ervoor in dat zij aan de koper over het verkochte alle inlichtingen heeft verschaft, die zij ter kennis van de koper behoort te brengen. De gemeente is niet gehouden inlichtingen te verstrekken over feiten die aan de koper bekend zijn, of hem uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de koper mag worden verlangd.

Artikel 5: Overdracht, betaling en aanvaarding

1. De notariële akte tot eigendomsoverdracht zal worden gepasseerd uiterlijk twaalf weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst, tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen. De keuze van de notaris ligt bij de koper. Indien deze niet binnen vier weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een notaris heeft aangewezen wijst de gemeente de notaris aan.
2. Vervallen.
3. Uiterlijk twaalf weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst, doch in ieder geval vóórdat de notariële akte wordt gepasseerd, dient de volledige koopsom, de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting en al hetgeen verder door de koper in het kader van de koopovereenkomst is verschuldigd, te zijn voldaan aan de notaris die met de eigendomsoverdracht is belast. Indien het gekochte wordt overgedragen door middel van meerdere akten van levering en aflevering, dan mag de betaling pro rata plaatsvinden.
4. Indien de koopsom niet binnen de in het derde lid van dit artikel gestelde uiterste termijn wordt voldaan, is de koper in verzuim en is over het niet betaalde gedeelte van die koopsom, zonder ingebrekestelling, de wettelijke rente (consumentenrente) verschuldigd, tot aan de datum van betaling. De gemeente is niet verplicht mee te werken aan het passeren van de notariële akte voordat de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde wettelijke rente is voldaan. Indien het gekochte wordt overgedragen door middel van meerdere akten van levering en aflevering, dan geldt het vorenstaande voor dat deel van de koopsom dat niet tijdig is betaald.

5. Tenzij in de koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen aanvaardt de koper de onroerende zaak in eigen gebruik en genot, zodra de koopsom alsmede de eventuele wettelijke rente (consumentenrente) volledig is betaald en de notariële akte is gepasseerd. Het gekochte komt voor risico van de koper zodra de notariële akte van levering is gepasseerd.
6. Indien de koper na een schriftelijke ingebrekestelling en na het verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn in gebreke blijft met de nakoming van zijn verplichting tot het verlenen van medewerking aan het verlijden van de notariële akte ingevolge lid 1 van dit artikel, is de koper ten gunste van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd als bedoeld in artikel 18, onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van wettelijke rente (consumentenrente) en onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te verlangen.

Artikel 6: Woonplaatskeuze

1. De koper dient ervoor te zorgen dat zijn actuele woon- of vestigingsadres bij de gemeente bekend is.
2. Indien de koper geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, wordt hij geacht met betrekking tot de koop woonplaats te kiezen ten kantore van de aangewezen notaris.

Artikel 7: Omschrijving van het gekochte

1. De koper is bekend met de ligging van het gekochte zoals blijkt uit de koopovereenkomst met bijbehorende, door partijen geparafeerde, tekening en verlangt hiervan geen nadere omschrijving.
2. Het is de koper toegestaan het gekochte voor het passeren van de akte van levering te inspecteren.

Artikel 8: Staat van levering

1. De grond wordt overgedragen in de staat, waarin deze zich bevindt op het moment van de eigendomsoverdracht dan wel van de eerdere ingebruikneming. De gemeente verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
2. Het gekochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het in de koopovereenkomst vermelde gebruik nodig zijn. De aan de koper bij het tot stand komen van de koopovereenkomst op grond van artikel 4 kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.
3. De grond wordt overgedragen vrij van hypotheek, beslagen, huur of ander gebruik, tenzij in de koopovereenkomst anders is vermeld. Alle eventueel met het registergoed verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden van dienend erf, van kettingbedingen, van kwalitatieve verplichtingen en van overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek, blijven op het verkochte rusten. Deze lasten en beperkingen worden door de koper uitdrukkelijk aanvaard.

Artikel 9: Over- en ondermaat Vervallen.

Artikel 10: Kosten en belastingen

1. Alle kosten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst, de akte van levering, aflevering en overdracht, waaronder begrepen de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting, de wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW) over de koopsom alsmede de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van de koper (kosten koper).
2. Alle lasten en belastingen welke inzake de grond worden geheven, komen vanaf de datum van het passeren van de akte van levering danwel vanaf het tijdstip van feitelijke ingebruikname, indien dat eerder is, voor rekening van de koper.

Artikel 11: Bodemkwaliteit

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond, is een verkennend onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport, waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond stoffen bevinden (in concentraties) die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten, of die anderszins onaanvaardbaar zijn.

Evenmin heeft de gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan de gemeente bekend is, reden om aan te nemen dat (zodanige concentraties van) dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden. De koper kan voormeld rapport inzien of een kopie hiervan verkrijgen.

2. Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het op de grond te realiseren bouwplan, doch voor het moment van het ondertekenen van de akte van levering en aflevering, zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder tot sanering over te gaan, aan zijn bouwplicht voldoet, heeft de koper het recht om eenzijdig deze overeenkomst te ontbinden en de grond ter beschikking van de gemeente te stellen, voor zover redelijkerwijze mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst. Genoemde ontbinding dient de koper in te roepen door middel van een aangetekend schrijven aan de gemeente terstond nadat koper bekend is geworden met de aard en omvang van de vervuiling. Indien het gekochte wordt overgedragen door middel van meerdere akten van levering en aflevering, dan geldt het vorenstaande pro rata.
3. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen worden in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen en struiken.
4. Als verontreiniging, die niet aan de verkoper is toe te rekenen, wordt aangemerkt de aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het moment waarop de koper het bezit van het gekochte werd overgedragen niet een verontreinigend karakter behoefde aan te nemen op grond van de toen bestaande gezaghebbende inzichten.

Artikel 12: Openbare voorzieningen (opstalrecht)

Vervallen.

Artikel 13: Openbare voorzieningen (aansprakelijkheid)

1. De koper is bij de uitvoering van (bouw)werkzaamheden aansprakelijk voor daardoor veroorzaakte schade aan wegen, kabels en leidingen alsmede aansluitleidingen met toebehoren, aan groenvoorzieningen en aan andere voorzieningen van openbaar nut welke toebehoren aan de gemeente of derden.
2. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten voorzieningen te treffen ter voorkoming van schade aan deze zaken, welke de gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
3. De koper verklaart de gemeente te vrijwaren voor alle schade die voortvloeit uit het niet of niet geheel voldoen aan de in lid 2 van dit artikel genoemde verplichting en de gemeente te vrijwaren voor alle kosten verband houdende met het herstel van kabels en leidingen alsmede aansluitleidingen met toebehoren, groenvoorzieningen en andere voorzieningen van openbaar nut welke toebehoren aan derden.

Artikel 14: Beoogd gebruik

De koper is gehouden de onroerende zaak niet anders te gebruiken dan overeenkomstig het ten tijde van verkoop geldende bestemmingsplan, tenzij op een later tijdstip de bestemming alsnog wordt gewijzigd. In dat geval is het gebruik volgens de nieuwe bestemming geoorloofd.

Artikel 15: Ingebrekestelling, verzuim en ontbinding van de overeenkomst

1. Een partij (koper of verkoper) is in verzuim jegens de wederpartij (verkoper of koper) als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij (koper of verkoper) in verzuim is, is deze verplicht de schade, die de wederpartij (verkoper of koper) dientengevolge lijdt, te vergoeden. De wederpartij kan alsdan de overeenkomst, zonder rechterlijke tussenkomst, ontbinden. Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij niettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet tijdige nakoming te vergoeden.

3. Ingeval de koper vóór het passeren van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling heeft gekregen of op de koper de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen van toepassing is geworden, alsmede bij beslag onder zijn roerende en/of onroerende zaken is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De enkele mededeling bij aangetekende brief dat de gemeente de overeenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende. De gemeente zal de mededeling van ontbinding onverwijld doen.
4. De gemeente heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden, indien de koper ondanks ingebrekestelling zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de overdracht. De enkele mededeling bij aangetekende brief dat de gemeente de overeenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende.
5. Indien reeds feitelijke aflevering heeft plaatsgevonden is de koper in geval van ontbinding 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 aflevering. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd, voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Artikel 16: Ontbinding vanwege Beleidsregel Bibob

1. Een koopovereenkomst waarop de Beleidsregel Bibob van de gemeente van toepassing is kan worden opgeschort, ontbonden of beëindigd, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
 - a. er sprake is van een ernstig gevaar dan wel een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. er sprake is van een ernstig gevaar dan wel een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. koper heeft nagelaten de vragen die hem door gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
 - f. koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
2. De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

Artikel 17: Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst meer dan één natuurlijke en/of rechtspersoon als wederpartij (koper) van de gemeente wordt genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de overeenkomst voortvloeien.

Artikel 18: Boetebepaling

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, aan de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete van € 5.000,- (zegge: vijfduizend euro), te vermeerderen met 10% van de koopsom voor iedere dag dat de koper in gebreke is tot een maximum van twee maal de koopsom.
2. Als de verkopende partij haar verplichting voortvloeiend uit de overeenkomst niet nakomt, gelden de regels zoals deze zijn verwoord in het burgerlijk wetboek.
3. Hetgeen in lid 1 is bepaald is niet van toepassing indien en voor zover ten aanzien van niet-nakoming van enige verplichting uit hoofde van de koopovereenkomst een afzonderlijke boeteregeling is opgenomen, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.
4. Naast het gestelde in het eerste lid van dit artikel behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting alsnog nakoming van deze verplichting te vorderen.

In dit geval ontslaat het alsnog nakomen door de koper van een oorspronkelijk niet-nagekomen verplichting de koper niet van de plicht tot betaling aan de gemeente van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde boete.

5. Voormelde boete wordt vanaf de datum van ondertekening van de koopovereenkomst per de eerste januari van ieder volgend kalenderjaar steeds verhoogd middels indexering conform de consumenten prijsindex alle huishoudens zoals vastgesteld door het CBS, danwel - indien voormeld prijsindexcijfer vervalt - conform de daarvoor in de plaats tredende indexering.

Artikel 19: Kettingbeding met boetebepaling

1. De koper is verplicht het bepaalde in de artikelen van deze algemene verkoopvoorwaarden die van toepassing zijn verklaard in de koopovereenkomst alsook het bepaalde in de in dit verband in de koopovereenkomst aangewezen artikelen, bij overdracht van (een gedeelte van) het gekochte, evenals bij de verlening daarop van een beperkt recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en, in verband daarmee, om het bepaalde in voornoemde artikelen in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 30.000,-- (zegge: dertigduizend euro) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Artikel 18 lid 4 is van overeenkomstige toepassing.
2. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de wederkoper c.q. de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, dat ook deze zowel de in lid 1 van dit artikel genoemde bepalingen/verplichtingen als de in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers of beperkt gerechtigden. Zulks inclusief de in het eerste lid van dit artikel vermelde boetebepaling. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 20: Kwalitatieve verplichting (talud)

1. Indien het onderhavige perceel grond aan een oppervlaktewater of watergang grenst, is het de koper verboden om het talud op te hogen, te verlagen of anderszins iets aan de vorm van het talud te veranderen.
2. De in het eerste lid van dit artikel vervatte verplichting zal als kwalitatieve verplichting rusten op het gekochte zaak en zal van rechtswege overgaan op degene(n) die het gekochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) mede gebonden zal/zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zal/zullen verkrijgen.
3. Door het opmaken van de in artikel 5 bedoelde notariële akte, die zal worden ingeschreven in de openbare registers, zal worden voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 21: Toepasselijk recht; geschillenregeling

1. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
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, nadat minnelijk overleg tussen partijen niet heeft geleid tot beëindiging van de geschillen, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement 's-Hertogenbosch, tenzij partijen schriftelijk ter zake de beslechting van enig geschil arbitrage zijn overeengekomen.

Hoofdstuk 3: Bepalingen met betrekking tot gronduitgifte ten behoeve van woningbouw

Artikel 22: Toepasselijkheid

Indien het verkochte is bestemd voor woningbouw wordt in de koopovereenkomst dit hoofdstuk (mede) van toepassing verklaard.

Artikel 23: De staat van de onroerende zaak

In afwijking van het bepaalde in artikel 8 zal de ingebruikneming/aflevering geschieden in bouwrijpe staat.

Artikel 24: Bebouwing

1. De koper verplicht zich het door hem gekochte te (doen) bebouwen overeenkomstig de door de gemeente goedgekeurde onherroepelijke omgevingsvergunning.
2. Koper dient binnen zes maanden na ondertekening van de koopovereenkomst een omgevingsvergunning aan te vragen bij de gemeente.
3. Binnen zes maanden nadat de voor de bouw benodigde onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, moet de koper met de bebouwing van het gekochte zijn begonnen, in die zin dat de palen zijn geheid en/of de fundamenteen zijn gelegd. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door het college van B&W onder voorwaarden worden verlengd. Indien niet binnen de, eventueel verlengde, termijn wordt gestart met de bouw, is de koper zonder nadere ingebrekestelling in verzuim en verbeurt hij een boete van 10% van de koopsom, onverminderd het recht van het college van B&W om nakoming te vorderen. Artikel 18, lid 4 is van overeenkomstige toepassing.
4. Binnen twee jaren na afgifte van de onherroepelijke omgevingsvergunning moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn en dient de koper dan wel de wederkoper deze, ingeval van verkoop van een bouwkaavel bestemd voor de oprichting van een woning in particuliere eigendom, feitelijk ter bewoning hebben betrokken. Indien het college van B&W daartoe aanleiding aanwezig acht, kan het deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen. Indien de te stichten bebouwing niet binnen de, eventueel verlengde, termijn voltooid en gebruiksklaar is, is de koper zonder nadere ingebrekestelling in verzuim en verbeurt hij een boete van 15% van de koopsom onverminderd het recht van het college van B&W om nakoming te vorderen. Artikel 18, lid 4 is van overeenkomstige toepassing.
5. De koper moet het gekochte binnen één jaar na de datum waarop de te bouwen woning gereed is gekomen deugdelijk afscheiden en het vervolgens afgescheiden houden van de aangrenzende, niet aan hem toebehorende percelen.
6. Het is de koper niet toegestaan, zolang niet is voldaan aan de in de vorige leden vermelde verplichtingen, de grond zonder toestemming van het college van B&W te vervreemden, met zakelijke aanwettigheden te bezwaren, verhuren of in erfpacht uit te geven. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
7. Het bepaalde in lid 6 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser, en in geval van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.
8. De in lid 6 bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de verkoopovereenkomst genoemde koper en diens wederkoper(s) gesloten koop/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover zijn wederkoper(s) verplicht de in de verkoopovereenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstellen te bouwen.
9. Het in lid 8 gestelde, geldt uitsluitend voor de in de verkoopovereenkomst genoemde koper en gaat niet over op diens rechtsopvolgers en geldt slechts voor zover de koper met het college van B&W overeenstemming heeft bereikt over de aanvaardbaarheid van de wederpartij van de koper.

Artikel 25: Bewoningsplicht bij starterswoningen

1. De koper verplicht zich de op het verkochte te realiseren/gerealiseerde woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet te zullen vervreemden, met zakelijke genotsrechten bezwaren, verhuren of in erfpacht uitgeven, een en ander behoudens het vermeldde in de hierna volgende leden.
2. Het bepaalde in het vorige lid van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers in het kader van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
 - c. schriftelijke ontheffing van het college van b&w, als bedoeld in lid 4 van dit artikel.
3. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende vijf jaren heeft bewoond. De gemeentelijke basisadministratie geldt hierbij als maatstaf. Bij overtreding van lid 1 van dit artikel verbeurt de koper aan de gemeente een direct opeisbare eenmalige boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro).
4. In vier gevallen kan het college van b&w op een daartoe ingediend verzoek schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel. Namelijk:
 1. bij overlijden van de koper of diens partner;
 2. bij echtscheiding van koper of einde van zijn notarieel geregistreerde samenwoningsrelatie;
 3. bij baanverandering – of verlies van koper (waarbij verhuizing redelijkerwijs noodzakelijk is);
 4. bij fysieke invaliditeit van de koper of één van diens inwonende gezinsleden, welke invaliditeit ten tijde van de aankoop van de woning nog niet aanwezig was, terwijl de woning volgens de criteria van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning redelijkerwijs niet is aan te passen aan de desbetreffende handicap.

Artikel 26: Overdracht van rechten

Het is de koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, behoudens het bepaalde in artikel 24 lid 8. Het college van B&W is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 27: ABC-bepalingen

In afwijking van het gestelde in artikel 24 staat de gemeente toe dat de koper zijn rechten op levering van de grond overdraagt aan de wederkoper(s) van woningen op de door hem te bebouwen kavel(s), eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarden dat:

- a. de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde wederkopers heeft verplicht;
- b. in de tussen de koper en zijn wederkopers te sluiten overeenkomsten deze algemene verkoopvoorwaarden alsmede de in dit verband in de koopovereenkomst weergegeven bepalingen worden opgenomen;
- c. de koper van het voorgaande slechts mag afwijken na voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van B&W. Aan deze schriftelijke toestemming van de gemeente dient een besluit van het college van B&W ten grondslag te liggen.

Artikel 28: Milieugevaarlijke stoffen

De koper is verplicht bij bouwactiviteiten vrijkomende milieugevaarlijke stoffen, waaronder begrepen klein chemisch afval, op milieuhygiënisch verantwoorde wijze en met inachtneming van de op grond van publiekrechtelijke voorschriften geldende verplichtingen op de bouwplaats op te slaan en te doen verzamelen en verwijderen.

Artikel 29: Stichting Garantie Instituut Woningbouw

Vervallen.

Artikel 30: Verkaveling

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

Hoofdstuk 4: Bepalingen met betrekking tot gronduitgifte ten behoeve van bedrijventerreinen

Artikel 31: Toepasselijkheid

Indien het verkochte is bestemd voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen wordt in de koopovereenkomst dit hoofdstuk (mede) van toepassing verklaard.

Artikel 32: De staat van de onroerende zaak

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 8 zal de ingebruikneming/aflevering geschieden in bouwrijpe staat.
2. In de koopovereenkomst kan van het bepaalde in lid 1 worden afgeweken. In dat geval dient de koper bij het bouwrijp maken zorg te dragen voor ophoging van het perceel tot het peil zoals dat is c.q. zal worden aangeduid door de gemeente.

Artikel 33: Bebouwing

1. De koper verplicht zich het door hem gekochte te (doen) bebouwen overeenkomstig een door de gemeente goedgekeurde omgevingsvergunning.
2. De koper dient binnen zes maanden na ondertekening van de koopovereenkomst een omgevingsvergunning aan te vragen bij de gemeente.
3. Binnen zes maanden na het verkrijgen c.q. aanwezig zijn van een bruikbare onherroepelijke omgevingsvergunning moet met de te stichten bebouwing een aanvang zijn gemaakt in die zin dat de palen zijn geheid en/of de fundamenteen zijn gelegd. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door het college van B&W onder voorwaarden worden verlengd. Indien niet binnen de, eventueel verlengde, termijn wordt gestart met de bouw, is de koper zonder nadere ingebrekestelling in verzuim en verbeurt hij een boete van 10% van de koopsom, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen. Artikel 18 lid 4 is van overeenkomstige toepassing.
4. De koper dient binnen twee jaren na het verkrijgen c.q. aanwezig zijn van een bruikbare onherroepelijke omgevingsvergunning de te stichten bebouwing te hebben voltooid en gebruiksklaar te hebben gemaakt; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door de gemeente onder voorwaarden worden verlengd. Indien de te stichten bebouwing niet binnen de, eventueel verlengde, termijn voltooid en gebruiksklaar is, is de koper zonder nadere ingebrekestelling in verzuim en verbeurt hij een boete van 15% van de koopsom onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen. Artikel 18 lid 4 is van overeenkomstige toepassing.
5. Zolang er door de koper niet is voldaan aan de in dit artikel vermelde verplichtingen, mag de koper niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van B&W de onroerende zaak vervreemden, verpachten of verhuren. Aan de toestemming kunnen door het college van B&W voorwaarden worden verbonden.

Artikel 34: Aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit milieu

1. Indien het op het verkochte te stichten bedrijf onder toepassing van de Wet milieubeheer of, na inwerkingtreding van de Omgevingswet, onder het Besluit activiteiten leefomgeving valt, dient de koper bij het bevoegd gezag een melding op grond van artikel 8.40 Wet milieubeheer cq. hoofdstuk 4 Besluit activiteiten leefomgeving te doen, danwel een aanvraag voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu in te dienen.
2. Bij weigering van de vereiste toestemming ontstaat geen aanspraak op schadevergoeding jegens de gemeente.

Artikel 35: Afvoeren van grond

Indien als gevolg van (bouw)activiteiten overtollige grond, puin en groenafval van de onroerende zaak moet worden afgevoerd, gebeurt dit voor rekening en risico van de koper, tenzij schriftelijk en expliciet met de gemeente anders is overeengekomen. Afvoer van grond en/of puin dient te geschieden naar een hiervoor erkend bedrijf en tegen ontvangst van een schriftelijk bewijs, waaruit de datum en hoeveelheid van de in ontvangst genomen grond en/of puin blijkt, één en ander conform de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

Artikel 36: Milieugevaarlijke stoffen

De koper is verplicht bij bouwactiviteiten vrijkomende milieugevaarlijke stoffen, waaronder begrepen klein chemisch afval, op milieuhygiënisch verantwoorde wijze en met inachtneming van de op grond van publiekrechtelijke voorschriften geldende verplichtingen op de bouwplaats op te slaan en te doen verzamelen en verwijderen.

Artikel 37: In/uitritten

Vervallen.

Artikel 38: Erfafscheiding

Vervallen.

Artikel 39: Parkeerruimte op eigen terrein

1. De koper is verplicht zorg te dragen voor realisering en instandhouding van voldoende parkeerruimte voor personeel en bezoekers op het gekochte. Nadere voorwaarden worden vastgesteld in de koopovereenkomst.
2. 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 zal worden gevestigd en zal rusten op de onroerende zaak en van rechtswege zal overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen. Door het opmaken van de in artikel 5 bedoelde notariële akte, die zal worden ingeschreven in de openbare registers, zal worden voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 40: Laden en lossen

Laden en lossen van goederen bestemd voor de uitoefening van het bedrijf is, na voltooiing van de bebouwing en ingebruikneming van de bedrijfspanden, slechts op eigen terrein toegestaan. In de koopovereenkomst zullen eventuele nadere voorwaarden waaronder het laden en lossen dient plaats te vinden, worden vastgesteld.

Artikel 41: Parkmanagement

Indien een vorm van parkmanagement geldt voor het bedrijventerrein waarop het gekochte is gesitueerd, verbindt de koper zich, door het verlijden van de notariële akte van levering, zich daaraan te conformeren c.q. daaraan deel te nemen. In de koopovereenkomst zullen de voorwaarden die gelden voor de vorm van parkmanagement die van toepassing is, worden opgenomen.

Artikel 42: Overdracht van rechten

Het is de koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van B&W rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 43: Anti-speculatiebeding

1. De 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 van B&W 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.
2. Aan de in het eerste lid genoemde toestemming kan het college van B&W nadere voorwaarden verbinden.
3. Bij niet-nakoming van de in het eerste lid bepaalde is de koper zonder nadere ingebrekestelling in verzuim en verbeurt zij aan verkoper een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van 15% van de koopsom, onverminderd het recht van de verkoper tot het vorderen van nakoming met vergoeding van kosten, schaden en interesten, met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 BW.
4. Dit artikel heeft geen betrekking op doorlevering en verhuur aan andere rechtspersonen waarmee koper in een groep is verbonden of doorlevering aan een natuurlijk rechtspersoon welke statutair is verbonden aan koper.

Artikel 44: Verbod tot verhuur
Zie artikel 43.

Hoofdstuk 5: Bepalingen met betrekking tot gronduitgifte ten behoeve van reststroken / groenstroken

Artikel 45: Bouwverbod

1. De koper verbindt zich tegenover de gemeente het gekochte niet te bebouwen .
2. Bij overtreding van lid 1 van dit artikel verbeurt de koper aan de gemeente een direct opeisbare boete van € 50,00 (zegge: vijftig euro) voor iedere dag dat het verbod wordt overtreden.
3. In bijzondere gevallen kan het college van B&W op schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van lid 1 van dit artikel. Het verlenen van een bouwvergunning houdt niet in dat ontheffing van dit verbod zou zijn verleend. Ontheffing dient afzonderlijk te zijn afgegeven.
4. Ontheffing kan ook worden verleend als koper en gemeente het eens worden over het bijbetalen van het verschil van de door koper destijds betaalde vierkantemeterprijs en de (toekomstige) vierkantemeterprijs die wordt berekend als er bouwmogelijkheden ontstaan.

Artikel 46: Beding met kwalitatieve werking

1. De koper en zijn rechtverkrijgenden moeten, zonder daartoe enig recht op vergoeding of schadeloosstelling te kunnen doen gelden, gedogen dat voorzieningen voor openbare doeleinden, zoals palen, kabels, draden, aanduidingsbordjes, pijpleidingen, buizen etc. op, in, aan of boven het verkochte en de opstallen door de gemeente of door de gemeente aan te wijzen derden worden aangebracht, vervangen en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop de gemeente dit nodig zal achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met koper overlegd. De koper is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten staan.
2. De in het eerste lid van dit artikel vervatte verplichting zal als kwalitatieve verplichting rusten op het gekochte zaak en zal van rechtswege overgaan op degene(n) die het gekochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) mede gebonden zal/zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zal/zullen verkrijgen.
3. Door het opmaken van de in artikel 5 bedoelde notariële akte, die zal worden ingeschreven in de openbare registers, zal worden voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.