

Stuknummer: S2015-00674

gemeente | tytsjerksteradiel

ALGEMENE VOORWAARDEN VERKOOP ONROERENDE ZAKEN

GEMEENTE TYTSJERKSTERADIEL 2015

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE BEPALINGEN	3
ARTIKEL 1.1 Uitleg van begrippen.	3
ARTIKEL 1.2 Geldigheid.	5
ARTIKEL 1.3 Aanbieding, aanvaarding en bevestiging koopovereenkomst.....	5
ARTIKEL 1.4 (Situatie)Tekening.	5
HOOFDSTUK 2. ALGEMENE BEPALINGEN.....	5
ARTIKEL 2.1 Staat van aflevering.....	5
ARTIKEL 2.2 Eerdere ingebruikneming.	6
ARTIKEL 2.3 Betaling koopsom.....	6
ARTIKEL 2.4 Lasten en belastingen.	6
ARTIKEL 2.5 Over- en ondermaat.	6
ARTIKEL 2.6 Faillissement en beslag.....	6
ARTIKEL 2.7 Hoofdelijkheid.....	6
ARTIKEL 2.8 Boetebeding	6
ARTIKEL 2.9 Feitelijke overdracht.	7
ARTIKEL 2.10 Rentevergoeding.	7
ARTIKEL 2.11 Ontheffing.....	7
ARTIKEL 2.12 Kettingbeding.	7
ARTIKEL 2.13 Opstalrecht voor kabels en leidingen	7
ARTIKEL 2.14 Vestiging kwalitatieve verplichting.....	8
ARTIKEL 2.15 Bijzondere voorwaarden.....	8
HOOFDSTUK 3. BOUWGROND WONINGBOUW EN BEDRIJVEN	8
ARTIKEL 3.1 Kosten aansluitingen en uitritten.	8
ARTIKEL 3.2 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen.	8
ARTIKEL 3.3 Milieukundig onderzoek.....	8
ARTIKEL 3.4. Bebouwing.....	9
ARTIKEL 3.5 Aansprakelijkheid draagkracht grond.....	9
ARTIKEL 3.6 Riolering.	9
ARTIKEL 3.7 Teruglevering bij niet nakoming bouwplicht	9
ARTIKEL 3.8 Bedrijfswoning.....	10
HOOFDSTUK 4. NIEUWBOUW WONINGEN	10
ARTIKEL 4.1 Zelf-bewoning.....	10
ARTIKEL 4.2 Tussenpersoon (de A-B-C levering).....	11
ARTIKEL 4.3 Regenwater	11
ARTIKEL 4.4 Levering aan een Verhuurder.....	12
HOOFDSTUK 5 PERCELEN GROND MET OF ZONDER OPSTAL	12
ARTIKEL 5.1 Perceelsomschrijving, inmeting, terreingrenzen	12
ARTIKEL 5.2 Milieukundig onderzoek.....	12
ARTIKEL 5.3 Kabels en leidingen	12
ARTIKEL 5.4 Opstallen	12

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE TYTSJERKSTERADIEL 2015.

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 27 januari 2015.

Waarvan op 19 februari 2015 akte opgemaakt en verleden bij notaris mr. T.A. Dantuma ter standplaats Burgum.

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1.1 Uitleg van begrippen.

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

Aanbieding: een door de gemeente aan de (aspirant) koper schriftelijk gedaan voorstel tot het aangaan van een koopovereenkomst.

Aanvaarding / acceptatie: de onvoorwaardelijke acceptatie door de koper van de door de gemeente gedane aanbieding en de hieruit voortvloeiende koopovereenkomst waarop deze verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.

Algemene verkoopvoorwaarden: deze voorwaarden van de gemeente Tytsjerksteradiel, die via de aanbieding geheel of gedeeltelijk van toepassing verklaard worden op gemeentelijke koopovereenkomsten. Deze voorwaarden staan geheel los van eventueel benodigde vergunningen voor (toekomstige) activiteiten op het gekochte.

Bedrijfswoning: een woning die op een bedrijfskavel samen met een direct gerelateerd bedrijf in daaraan ondergeschikte rangorde onlosmakelijk wordt gebouwd door of vanwege de eigenaar/gebruiker van het (aan te bouwen) bedrijfspand. De definitie in het vigerend gemeentelijk bestemmingsplan is leidend.

Bouwgrond: de over te dragen grond en eventueel daarbij behorende waterpartijen, die het object vormt in de koopovereenkomst en waarop op enig moment een opstal zal worden gerealiseerd.

BW: het Burgerlijk Wetboek

College van burgemeester en wethouders: het dagelijks bestuur van de gemeente dat wel dan niet op basis van delegatie van de gemeenteraad bevoegd is om de grondaanbieding te doen. Indien voor de feitelijke overdracht een raadsbesluit nodig is, staat dit voorbehoud (in de vorm van een ontbindende voorwaarde door verkoper) nadrukkelijk vermeld in de grondaanbieding respectievelijk de koopovereenkomst.

Erkend tussenpersoon: een door de gemeente erkend tussenpersoon (projectontwikkelaar of bouwbedrijf) die in essentie de plichten van koper op zich neemt met dien verstande dat deze uitsluitend de intentie heeft om de bebouwing voor wonen (deels) tot stand te brengen en zodoende gerechtigd is om het gekochte onder strikte toepassing van deze voorwaarden per daartoe duidelijk door de gemeente aangewezen (kadastraal) woonperceel door te verkopen aan particuliere kopers.

Feitelijke overdracht: de datum waarop de notariële transportakte door partijen ten overstaan van de notaris is ondertekend en koper eigenaar is geworden van de aangeboden onroerende zaak.

Gemeente: de gemeente Tytsjerksteradiel privaatrechtelijk handelend als publiekrechtelijk rechtspersoon, ter uitvoering van het besluit/de besluiten van burgemeester en wethouders op grond van artikel 160, sub. e, van de Gemeentewet

Grond: de over te dragen grond, die het object vormt van de koopovereenkomst.

Ingebruikneming: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijk werkzaamheden in of op uit te voeren, of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

Koopovereenkomst: de overeenkomst tot (ver)koop waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn, welke tot stand komt indien de rechthebbende optant (koper), binnen de daarvoor in de aanbieding gestelde termijn (het geen moet blijken uit tijdige verzending of bewijs van indiening) schriftelijk heeft verklaard onvoorwaardelijk in te stemmen met de aanbieding.

Koper: de wederpartij, zijnde degene die de aanbieding van de gemeente hoofdelijk heeft ontvangen dan wel via een door de gemeente erkend tussenpersoon.

Levering: het feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak.

Notariële akte: de voor de feitelijke overdracht vereiste akte van levering.

Optant/aspirant koper: De natuurlijke of rechtspersoon aan wie door de gemeente een geldige aanbieding is verstrekt.

Opstal: de op de aanbieding betrekking hebbende opstallen die ten tijde van de levering al aanwezig zijn.

Onroerende zaak: registergoederen (grond, water, opstallen) die door benoeming in de aanbieding het object van de koopovereenkomst vormen.

Overdracht: De voor de overdracht van onroerende zaken vereiste levering geschiedt door een daartoe bestemde, tussen partijen opgemaakte notariële akte, gevolgd door de inschrijving daarvan in de daartoe bestemde openbare registers.

Rechtsopvolger: Een rechtsopvolger is een natuurlijk persoon of een rechtspersoon, die de reeds aan koper verkochte en overgedragen onroerende zaak rechtsgeldig verkrijgt van koper.

Schriftelijk: een op schrift gestelde tekst dat door de opsteller daarvan middels ondertekening is gewaarmerkt en dat ten doel heeft de aanbieding of de acceptatie daarvan te uiten aan de wederpartij(en). Onder op schrift gesteld wordt verstaan een per post verzonden brief als ook een verzonden e-mailbericht.

Terugverkoper: De koper die in verband met het niet voldoen aan de bouwplicht door het college van burgemeester en wethouders gevorderd kan worden het gekochte aan de gemeente terug te verkopen.

Uitrit: ontsluiting naar de openbare weg waarvoor, op grond van hiervoor geldend gemeentelijk beleid en de daarop gebaseerde voorwaarden, vergunning aan koper kan worden verleend.

Verkoop: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de wederpartij zich verbindt om daarvoor onvoorwaardelijk de koopsom te betalen.

Water: het over te dragen water, dat wel dan niet in combinatie met (bouw)grond het object vormt van de koopovereenkomst

ARTIKEL 1.2 Geldigheid.

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere aanbieding door de gemeente Tytsjerksteradiel en bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente Tytsjerksteradiel en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
2. Alleen die hoofdstukken en artikelen, die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen.

ARTIKEL 1.3 Aanbieding, aanvaarding en bevestiging koopovereenkomst.

1. Aanbieding van een onroerende zaak geschiedt slechts schriftelijk door of namens het college van burgemeester en wethouders
2. In de aanbieding staan de van toepassing zijnde algemene verkoopvoorwaarden, de koopsom, een zo nauwkeurig mogelijke aanduiding van de oppervlakte van de onroerende zaak, het toegestane gebruik en de termijn gedurende welke de aanbieding geldt, genoemd.
3. Aanvaarding geschiedt uitsluitend schriftelijk door invulling, ondertekening en tijdige verzending of indiening van een bij de aanbieding verstrekt voorbedrukt acceptatieformulier of een door koper opgestelde acceptatiebrief die voldoende duidelijkheid verstrekt m.b.t. de door partijen voorgestane wilsovereenstemming.
4. De gemeente bevestigt de koopovereenkomst schriftelijk aan koper, en aan de door koper opgegeven notaris ten behoeve van de feitelijke overdracht, waarin genoemd: de datum aanbieding, datum acceptatie en het bedrag waarvoor de onroerende zaak aan koper is verkocht.

ARTIKEL 1.4 (Situatie)Tekening.

Van elke aanbieding c.q. elke koopovereenkomst met betrekking tot een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven.

HOOFDSTUK 2. ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 2.1 Staat van aflevering.

1. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij overgedragen in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
2. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheek en van beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.
3. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

ARTIKEL 2.2 Eerdere ingebruikneming.

De gemeente kan, nadat de koopovereenkomst tot stand is gekomen en de koopsom volledig is voldaan, toestaan dat de koper de onroerende zaak in gebruik neemt voordat de notariële akte wordt ondertekend. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

ARTIKEL 2.3 Betaling koopsom.

Voordat de koper de onroerende zaak in gebruik neemt, doch uiterlijk bij de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzet of overdrachtsbelasting en rentevergoeding te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.

ARTIKEL 2.4 Lasten en belastingen.

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de notaris en het Kadaster, zijn voor rekening van de koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van de datum van de notariële akte voor rekening van de koper.

ARTIKEL 2.5 Over- en ondermaat.

1. Het verschil tussen de grootte van de verkochte onroerende zaak zoals vastgesteld door het Kadaster en de grootte zoals die in eerste instantie door de gemeente is aangegeven, wordt bij het verlijden van de akte verrekend op basis van de in de aanbieding genoemde prijs per m².
2. Indien in de koopovereenkomst verschillende prijzen per centiare worden genoemd, wordt bij de herberekening uitgegaan van de hoogst genoemde prijs.
3. Op of ondermaat kan geen aanleiding zijn om, in welke vorm dan ook, schadevergoeding van de gemeente noch van een erkend tussenpersoon, te eisen.

ARTIKEL 2.6 Faillissement en beslag.

1. Indien de koper voor de datum van de ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er vóór de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover deze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan.

ARTIKEL 2.7 Hoofdelijkheid.

Wanneer in de koopovereenkomst met betrekking tot één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke - of rechtspersoon als koper van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

ARTIKEL 2.8 Boetebeding

1. Bij iedere niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de hierna te noemen artikelen verbeurt de koper dan wel diens rechtsopvolgers na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete.

2. De onder lid 1 bedoelde boete bedraagt:
 - € 25.000,-- (vijfentwintigduizend euro) voor zover het betreft de artikelen 2.3, 2.9, 2.12, 2.15, 3.4, 3.7, 3.8 en 4.1
 - € 5.000,-- (vijfduizend euro) voor zover het betreft de artikelen 3.6 en 4.3;
3. Het onder lid 1 en 2 gestelde laat onverlet het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding.
4. Voor rechtsopvolgers van koper, waar onder niet begrepen kopers op grond van het bepaalde in artikel 4.2, lid 1, geldt geen boetebeding met betrekking tot het gestelde in de artikelen 2.3, 2.9, 4.1 en 4.3.

ARTIKEL 2.9 Feitelijke overdracht.

De feitelijke overdracht ten overstaan van de door koper opgegeven notaris vindt plaats binnen drie maanden nadat de termijn in de grondaanbieding is verstreken.

ARTIKEL 2.10 Rentevergoeding.

1. In geval de notariële akte niet wordt ondertekend binnen de in de aanbieding genoemde termijn is de koper in verzuim en zal over de koopsom volgens het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, te rekenen over de periode vanaf de uiterste betalingsdatum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, alsmede omzetbelasting over deze rente zijn verschuldigd.
2. Indien de transportakte niet mocht worden verleden is de rentevergoeding als in dit artikel bedoeld verschuldigd tot de dag waarop zekerheid ontstaat over het niet passeren van de transportakte en de kosten van de daaruit voortvloeiende ingebrekestelling aan de gemeente zijn voldaan.

ARTIKEL 2.11 Ontheffing.

Burgemeester en wethouders kunnen, wanneer koper daartoe de wens te kennen geeft, in bijzondere gevallen schriftelijke ontheffing van het bepaalde in de algemene verkoopvoorwaarden verlenen.

ARTIKEL 2.12 Kettingbeding.

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de artikelen 2.8, 2.15, en 3.8 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening van een zakelijk recht hierop aan de verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen, en in verband hiermede, om het in genoemde artikelen bepaalde in de betreffende notariële akte woordelijk op te nemen.
2. Op gelijke wijze, als hierboven onder lid 1 is bepaald, verplicht de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar/zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

ARTIKEL 2.13 Opstalrecht voor kabels en leidingen

1. Ten laste van daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om

nutsvoorzieningen aan te brengen, te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.

2. Bij dit opstalrecht wordt bepaald, dat op respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend.
3. Voor de vestiging van dit zakelijke recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.

ARTIKEL 2.14 Vestiging kwalitatieve verplichting.

1. Artikel 2.14 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden blijft rusten op de onroerende zaak en gaat van rechtswege over op degene die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen, waarbij mede zal zijn gebonden degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zal krijgen.
2. De onder lid 1 bedoelde verplichting, zijnde een verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW, zal worden geconstateerd bij het verlijden van de notariële akte, welke akte zal worden ingeschreven in de openbare registers.

ARTIKEL 2.15 Bijzondere voorwaarden.

Aan deze algemene voorwaarden kan de gemeente één of meerdere bijzondere voorwaarden in de aanbieding toevoegen, onder andere ten aanzien van aan te brengen erfafscheidingen, te plaatsen bijgebouwen en het onderhoud en in standhouden van groenvoorzieningen en/of waterlopen.

HOOFDSTUK 3. BOUWGROND WONINGBOUW EN BEDRIJVEN

ARTIKEL 3.1 Kosten aansluitingen en uitritten.

1. De kosten van aansluiting van de opstallen op de kabels en leidingen voor nutsvoorzieningen komen voor rekening van de koper.
2. De aanleg van één uitrit en de aanleg van riolering, van de openbare weg tot aan de erfgrans van het verkochte perceel bouwgrond, wordt conform daarvoor vigerend gemeentelijk beleid eenmalig door de gemeente verzorgd.

ARTIKEL 3.2 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen.

1. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen.
2. Gemeente en koper geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Gemeente en koper stellen aan het Kadaster de situatietekening en eventueel daarop betrekking hebbende stukken ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

ARTIKEL 3.3 Milieukundig onderzoek.

1. In verband met mogelijk de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen bouwgrond is een

verkennend bodemonderzoek volgens de hiervoor algemeen geldende normering verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport. In dit rapport wordt de toestand van de grond omschreven.

Hieruit blijkt, dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die om andere reden onaanvaardbaar zijn. De koper heeft recht op inzage in dit rapport. De gemeente verklaart dat er, gezien het voorafgaande gebruik van de grond, voor zover dat aan haar bekend is, evenmin reden is om aan te nemen, dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden.

2. Onder voor het milieu schadelijke 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 of struiken.

ARTIKEL 3.4. Bebouwing.

1. Binnen twee jaar nadat de notariële akte is ondertekend moet de op de bouwgrond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat kan deze periode door burgemeester en wethouders schriftelijk worden verlengd.
2. Zolang niet is voldaan aan de in het vorige lid vermelde verplichting mag de koper de grond niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders vervreemden, met zakelijke genotsrechten bezwaren, verhuren of in erfpacht uitgeven. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
3. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex. art. 3:268 Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser en ingeval van verkoop op grond van art. 3:174 Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL 3.5 Aansprakelijkheid draagkracht grond.

De gemeente is niet aansprakelijk voor de draagkracht noch voor de waterdoorlatendheid van de grond c.q de daarop van invloed zijnde omstandigheden. De koper dient zelf zorg te dragen voor een sonderingsonderzoek.

ARTIKEL 3.6 Riolering.

Indien zich in of langs de openbare weg waaraan de bouwgrond grenst een gescheiden rioolstelsel bevindt, dienen de te realiseren objecten, voor zover dat op grond van het toegestane gebruik mogelijk en noodzakelijk is, te worden voorzien van gescheiden afvoersystemen en wel zodanig dat hemelwater wordt geloosd op het daartoe geschikte afvoerkanaal en huishoudelijk afvalwater op het daarvoor geschikte afvoerkanaal.

ARTIKEL 3.7 Teruglevering bij niet nakoming bouwplicht.

1. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting, als bedoeld in artikel 3.4, is koper, indien de gemeente dat wenst, verplicht om de onroerende zaak vrij van hypotheek en andere aanspraken van derden, hoe ook genaamd, op eerste vordering van de gemeente aan die gemeente (terug) te leveren, tegen betaling door de gemeente van een bedrag gelijk aan de oorspronkelijk tussen de gemeente en de koper overeengekomen koopsom (exclusief BTW, en exclusief rente), verminderd met 10%. Voor eventueel aan of op de onroerende zaken verrichte of aangebrachte werken kan geen vergoeding van de gemeente worden gevorderd.
2. De kosten van of in verband met de levering van de onroerende zaak zoals in lid 1 genoemd komen geheel voor rekening van de koper.

3. De koper geeft door het sluiten van de koopovereenkomst onherroepelijk volmacht tot de in dit artikel bedoelde (terug)levering. Deze volmacht wordt verleend als een wezenlijk onderdeel van de koop, waarbij geldt dat zonder deze volmacht de koop niet zou zijn aangegaan.
4. De koper is verplicht om, indien en zodra de gemeente daarom verzoekt in verband met de (terug) levering als bedoeld in dit artikel binnen een redelijke termijn op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de onroerende zaak, bij gebreke waarvan zulks geschiedt door de gemeente op kosten van de koper. De gemeente heeft ook het recht te verlangen dat koper eventuele veranderingen aan de onroerende zaak niet ongedaan maakt.
5. Indien de gemeente (terug)levering als bedoeld in dit artikel wenst, en de onroerende zaak op de dag van (terug)levering niet volledig vrij is van hypotheeken en andere aanspraken van derden, geschiedt de (terug)levering zonder dat de gemeente op dat moment het in lid a bedoelde bedrag hoeft te betalen. De koper is dan in verzuim met zijn verplichting tot volledig onbezwaarde (terug)levering. Betaling van het in lid a bedoelde bedrag zal alsnog door de gemeente geschieden, zodra de onroerende zaak alsnog volledig vrij is van de op de dag van (terug)levering daarop rustende hypotheeken en andere aanspraken van derden en het door haar uit dien hoofde betaalde te verrekenen met het (nog) aan de koper te betalen bedrag. Tevens heeft de gemeente het recht tot verrekening.

ARTIKEL 3.8 Bedrijfswoning.

1. Indien op de verkochte grond volgens het geldende gemeentelijke bestemmingsplan bij recht een bedrijfswoning kan worden gebouwd, moet de koper aan de gemeente het verschil betalen tussen de bouwgrondprijs voor vrije sector woningen in het betreffende dorp en de op dat tijdstip geldende prijs voor bedrijfsterrein vergelijkbaar met dit perceel, berekend over 500 m².
2. Indien op de verkochte grond binnen 10 jaar na de feitelijke overdracht via planologische ontheffing alsnog de realisatie een bedrijfswoning mogelijk wordt, moet de aanvrager op dat moment aan de gemeente het verschil betalen tussen de bouwgrondprijs voor vrije sector woningen in het betreffende dorp en de op dat tijdstip geldende prijs voor bedrijfsterrein vergelijkbaar met dit perceel, berekend over 500 m².
3. De onder lid 1 en lid 2 bedoelde woning mag door koper en zijn rechtsopvolgers alleen worden gebruikt als bedrijfswoning en is daarom functioneel onlosmakelijk verbonden met de bedrijfsopstallen.

HOOFDSTUK 4. NIEUWBOUW WONINGEN

ARTIKEL 4.1 Zelf-bewoning.

1. Koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermeldde in de hierna volgende leden.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;

- executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
 - schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 4 of op grond van het gestelde in artikel 4.2 ten aanzien van de door de gemeente erkende tussenpersoon.
3. Het bepaalde in lid 1 en lid 2 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende één jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
 4. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.

ARTIKEL 4.2 Tussenpersoon (de A-B-C levering).

1. Indien levering van het verkochte geschiedt aan een - als zodanig in de grondaanbieding door de gemeente erkend - tussenpersoon, is het deze toegestaan om in afwijking van het gestelde in artikel 4.1, de bouwka(v)el(s) onder strikte toepassing van de hoofdstukken 1 tot en met 4 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden door te verkopen aan particuliere kopers. De levering kan rechtstreeks aan de particuliere koper plaatsvinden (A-C) maar ook via de erkende tussenpersoon (A-B-C).
2. De gemeente kan bij projectmatige woningbouw via een erkende tussenpersoon een latere datum vaststellen voor de feitelijke grondoverdracht, mits:
 - de totale koopsom door de erkende tussenpersoon aan de gemeente is voldaan en deze aannemelijk kan maken dat een vlotte overdracht aan kopers niet haalbaar is.
 - de feitelijke overdracht aan koper dan wel diens wederpartijen binnen twee jaar na de totstandkoming van de koopovereenkomst plaatsvindt.
3. De door de gemeente erkende tussenpersoon aanvaardt de aansprakelijkheid voortvloeiend uit het bepaalde in de hoofdstukken 1 tot en met 4 in diens hoedanigheid als koper welke eerst (deels) vervalt nadat de grond is verkocht aan koper onder strikte toepassing van deze algemene verkoopvoorwaarden.

ARTIKEL 4.3 Regenwater.

1. Indien in de aanbieding staat gemeld dat samen met het aangeboden bouwterrein een regenwatersysteem wordt geleverd, houdt dat voor koper in dat hij verplicht is dit systeem in de nieuw te bouwen woning aan te sluiten en voor gebruik gereed te hebben op het moment dat de nieuwbouwwoning zal worden bewoond.
2. De bij het regenwatersysteem behorende pomp wordt door de gemeente geleverd met garantie vanwege de leverancier. De gemeente vormt daarbij geen tussenpersoon. Een goed functionerend systeem zal vooral afhangen van een solide aansluiting welke afhankelijk is van het deugdelijk aanbrengen door koper of diens installateur.
3. Het risico van een goed functionerend systeem is met ingang van de datum van grondoverdracht, respectievelijk de datum waarop het systeem daadwerkelijk door of vanwege koper is geïnstalleerd, geheel ten laste van koper. De gemeente kan op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld voor het goed functioneren van het systeem noch voor de kwaliteit van het regenwater.

ARTIKEL 4.4 Levering aan een Verhuurder.

Deze verkoopvoorwaarden zijn in beginsel niet bedoeld voor de verkoop van woningbouw-kavels aan verhuurders. De gemeente kan een deel van deze voorwaarden op de verkoop van toepassing verklaren aangevuld met voorwaarden en bepalingen die specifiek van toepassing zijn voor huurwoningen in de sociale of vrije sector.

HOOFDSTUK 5 PERCELEN GROND MET OF ZONDER OPSTAL

ARTIKEL 5.1 Perceelsomschrijving, inmeting, terreingrenzen.

1. Van het perceel zullen de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen.
2. Gemeente en koper geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Gemeente en koper stellen aan het Kadaster zodanige, door partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

ARTIKEL 5.2 Milieukundig onderzoek.

1. Met betrekking tot de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond is geen onderzoek verricht.
2. Onder voor het milieu schadelijke 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 of struiken.
3. De koper heeft het recht om op zijn kosten een milieukundig onderzoek uit te (laten) voeren. Indien een onderzoek door een koper ingeschakeld en daarvoor gecertificeerde instelling wijst op de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, kan de koper, uitsluitend voordat de feitelijke overdracht heeft plaatsgevonden, de koopovereenkomst kosteloos ontbinden.
4. Bij ontbinding van de koopovereenkomst, als bedoeld onder lid 3, zal de gemeente op geen enkele wijze schade vergoeden.
5. Bij ontbinding van de koopovereenkomst, als bedoeld onder lid 3, zal de gemeente eenmalig de kosten vergoeden welke de gecertificeerde instelling voor het bodemonderzoek van de gekochte grond bij koper in rekening heeft gebracht.

ARTIKEL 5.3 Kabels en leidingen.

Met betrekking tot de ligging van kabels en leidingen is door de gemeente geen onderzoek verricht. Koper kan deze zekerheid verkrijgen door zelf een onderzoek in te stellen. De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid als gevolg van de ligging van eventuele kabels of leidingen.

ARTIKEL 5.4 Opstallen.

Indien zich op het aangeboden perceel grond een opstal bevindt, wordt dit in de (bouwkundige) staat overgedragen zoals die is op de datum van de feitelijke overdracht.