

**Algemene voorwaarden voor
verkoop en levering van
onroerende zaken door de
gemeente Woensdrecht**

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1: Definities

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- a. aflevering: het stellen van de onroerende zaak in de feitelijke macht van de koper;
- b. bouwgrond: grond geschikt gemaakt voor en bedoeld om te bebouwen;
- c. BW: het Burgerlijk Wetboek;
- d. 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 sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming;
- e. levering: de rechtshandeling waarbij de gemeente en de koper verklaren de onroerende zaak uit het vermogen van de gemeente in dat van de koper te willen doen overgaan door inschrijving van een daartoe bestemde tussen partijen opgemaakte notariële akte in de daartoe bestemde openbare registers;
- f. onroerende zaak: de grond en/of opstallen die het object van de overeenkomst vormt/vormen waarop deze algemene voorwaarden geheel of gedeeltelijk van toepassing zijn verklaard,
- g. overdracht: de door partijen bewerkstelligde overgang van de onroerende zaak door levering krachtens de overeenkomst;
- h. overeenkomst: de overeenkomst tot verkoop waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn;
- i. notariële akte: de voor de overdracht vereiste akte van levering;
- j. verkoop: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt om een onroerende zaak te geven en de koper om daarvoor een prijs in geld te betalen.

Artikel 1.2: Geldigheid bij verkoop en levering

Deze algemene voorwaarden gelden bij overeenkomsten tot verkoop en levering van onroerende zaken door de gemeente waarin deze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

Tussen partijen gelden alleen die hoofdstukken c.q. artikelen die, in relatie tot de aard en omvang van de onroerende zaak, in de overeenkomst van toepassing zijn verklaard c.q. niet zijn uitgezonderd.

Artikel 1.3: Tekening

Van elke overeenkomst maakt een tekening, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven, deel uit.

HOOFDSTUK 2 BEPALINGEN VOOR VERKOOP

Artikel 2.1: Staat van aflevering

- a. De onroerende zaak wordt overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan, doch overigens met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en met alle daaraan verbonden heersende en dienende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en verplichtingen. De gemeente deelt uit dien hoofde in de overeenkomst alle hem bekende lasten en beperkingen uit hoofde van erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en alle hem bekende overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in art. 3:16 BW, evenals bestaande kettingbedingen, mede aan de koper.
- b. De gemeente garandeert dat zij bevoegd is tot verkoop en levering van de onroerende zaak.

Artikel 2.2: Levering en aflevering

- a. De notariële akte wordt verleden binnen twaalf weken na het tot stand komen van de overeenkomst. Latere ondertekening is mogelijk ingeval de ontheffing, bedoeld in artikel 2.3, onder c, is verleend.
- b. De aflevering van de onroerende zaak zal geschieden, zodra de koopsom alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig zijn betaald en de notariële akte is ondertekend.
- c. In afwijking van het bepaalde in lid b van dit artikel kan de koper de onroerende zaak met goedvinden van burgemeester en wethouders in gebruik nemen vóór het in lid b van dit artikel bedoelde tijdstip. Burgemeester en wethouders kunnen hierbij voorwaarden stellen.
- d. De onroerende zaak zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten, die voor het gebruik van deze zaak overeenkomstig zijn bestemming nodig zijn, tenzij in de overeenkomst anders is vermeld. Voor andere eigenschappen en voor aan de koper kenbare gebreken staat de gemeente niet in, voor zover in de overeenkomst niet anders is bepaald.

Artikel 2.3: Betaling koopsom

- a. Binnen twaalf weken na het tot stand komen van de overeenkomst, doch uiterlijk op de dag van ondertekening van de notariële akte, dient volgens factuur de volledige koopsom en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.
- b. Indien de volledige koopsom alsmede de eventuele omzetbelasting niet binnen de in lid a van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de voornoemde notaris is ontvangen, is de koper in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:120 BW verschuldigd zijn.
- c. Het college van burgemeester en wethouders, kan schriftelijke ontheffing verlenen van dit artikel.

Artikel 2.4: Waarborgsom

- a. De koper zal binnen twee weken na het tot stand komen van de overeenkomst, volgens factuur, een waarborgsom van 10% van de koopsom aan de gemeente voldoen. Over deze waarborgsom is de gemeente geen rente verschuldigd.
- b. Het in lid a van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom.

Artikel 2.5: Kosten, rechten en belastingen

Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en aflevering, waaronder begrepen de eventueel verschuldigde overdrachts- en omzetbelasting en het kadastrale recht op de overdracht van de onroerende zaak vallen, zijn voor rekening van de koper.

Artikel 2.6: Zakelijke lasten en belastingen

Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van de overeenkomst voor rekening van de koper.

Artikel 2.7: Perceelsomschrijving, meting terreingrenzen

Vóór de datum van de aflevering van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente met piketten éénmaal kosteloos in het terrein worden aangeduid en aan de koper worden aangewezen.

Artikel 2.8: Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven wordt niet verrekend, tenzij in de overeenkomst anders is bepaald.

Artikel 2.9: Milieukundig onderzoek

Wanneer de grond bestemd is voor woningbouw, wordt omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven grond, een in de overeenkomst nader aangegeven indicatief onderzoek verricht.

De resultaten van dit onderzoek worden 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 in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. De koper heeft recht op inzage van het rapport. De gemeente verklaart dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden.

Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de koper ter zake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de overeenkomst na te komen.

Artikel 2.10: Ontbinding in geval van verontreiniging

- a. De wederpartij (niet-particulier) heeft tot aan de start van de fundering van de bouw op het betrokken perceel, of als dit perceel verkaveld wordt: op de betrokken kavel, doch in geen geval langer dan één jaar na de koopovereenkomst, het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt, dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd overgedragen, en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt (met name ook als door deze verontreiniging de realisering van de door partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt);

een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de gemeente zich (ook in geval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op haar kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging c.q. de schadelijke gevolgen daarvan;

het vorenstaande laat onverlet het recht van de wederpartij op schadevergoeding indien en voor zover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn;

niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigd karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.

- b. onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsresten, puin of andere resten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden; op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.
- c. tenzij in de overeenkomst anders is bepaald, is/zijn in de onroerende zaak geen ondergrondse tank(s) voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

Artikel 2.11: Kapverbod

Bomen die zich eventueel op de onroerende zaak bevinden moeten zoveel mogelijk worden gespaard. Zij mogen niet worden gekapt zonder de daarvoor vereiste vergunning.

Artikel 2.12: Faillissement en beslag

- a. Indien de koper vóór de datum van ondertekening van de transportakte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er vóór de datum van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de overeenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden te boven gaan, terwijl tevens de waarborgsom als bedoeld in artikel 2.4 aan de gemeente vervalt.

Artikel 2.13: Hoofdelijkheid

Indien in de overeenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke of rechtspersoon als koper zijn genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de overeenkomst voortvloeien.

Artikel 2.14: Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding, boete

- a. Behoudens het elders in deze algemene voorwaarden bepaalde is een partij in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden te voldoen.
Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van één week.
- b. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan de wederpartij de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
- c. Indien de koper in verzuim is zal hij voorts ten behoeve van de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren.
De hoogte van deze boete is gelijk aan de koopsom indien het verzuim betrekking heeft op het niet nakomen van het bepaalde in de artikelen 3.3, 3.4 of 3.7 van deze algemene voorwaarden en is gelijk aan 10% van de koopsom indien het verzuim betrekking heeft op het niet nakomen van een andere bepaling.
Voor zover in de bepalingen van deze algemene voorwaarden expliciet een boete is verbonden aan het niet nakomen van een verplichting treedt die boete in de plaats van deze algemene boetebepaling.
- d. Indien de koper in verzuim is vervalt de waarborgsom als bedoeld in artikel 2.4 van deze algemene voorwaarden aan de gemeente.
- e. Naast het gestelde in de vorige leden van dit artikel behouden de gemeente en de koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

Artikel 2.15: Geschillenregeling

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

HOOFDSTUK 3 OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 3.1: Bebouwing

- a. De koper is verplicht de bouwgrond te bebouwen met de in de overeenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kantoor/kantoren of bijzondere of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
- b. Binnen één jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet met de te stichten bebouwing zijn aangevangen en binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kunnen deze termijnen door burgemeester en wethouders desgevraagd worden verlengd.
- c. Zolang niet is voldaan aan de in lid b van dit artikel vermelde verplichting mag de koper de grond niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom overdragen, met beperkte gebruiksrechten bezwaren, verhuren of verpachten of anderszins in gebruik afstaan. Aan de toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- d. Het bepaalde in lid c van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
- e. De in lid c bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een koop-/aannemingsovereenkomst, gesloten tussen de in de overeenkomst genoemde koper en diens wederpartij(en), waarbij de koper zich tegenover die wederpartij(en) verplicht, de volgens de overeenkomst bedongen bebouwing tijdig te realiseren.
- f. Het in lid e van dit artikel gestelde, geldt uitsluitend voor de in de overeenkomst genoemde koper en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.

Artikel 3.2: Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht

- a. Indien de koper in verzuim is met zijn bouwverplichting als bedoeld in artikel 3.1 is de koper naast het bepaalde in artikel 2.14 van deze algemene voorwaarden verplicht om de onroerende zaak op eerste vordering van burgemeester en wethouders aan de gemeente terug te verkopen, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom.
- b. De kosten van of in verband met wederoverdracht van de onroerende zaak komen geheel voor rekening van de terugverkoper.
- c. De terugverkoper kan door burgemeester en wethouders worden verplicht binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de onroerende zaak, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper zal geschieden.

Artikel 3.3: Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

- a. De koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden in eigendom te zullen overdragen, met beperkte gebruiksrechten te bezwaren, te verhuren of te verpachten of anderszins in gebruik af te staan, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 2. executoriale verkoop;
 3. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d van dit artikel.
- c. Het bepaalde in de leden a en b van dit artikel vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.

- d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt steeds verleend in geval van:
- 1.verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - 2.overlijden van de koper of diens partner;
 - 3.ontbinding van het huwelijk van koper of ontbinding van een samenlevingsverband;
 - 4.verhuizing, waartoe genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.

Artikel 3.4: A.B.C. bepaling

De gemeente staat toe dat de koper zijn rechten op levering van de grond overdraagt aan de kopers van de woningen op de door hem te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing is tot stand gekomen, onder de voorwaarde dat:

- a. in de tussen de koper en zijn wederpartijen te sluiten overeenkomsten de artikelen 2.11 en 3.3 van deze algemene voorwaarden (in samenhang met hetgeen omtrent deze artikelen in de overeenkomst is bepaald) integraal worden opgenomen;
- b. de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe de koper zich tegenover haar wederpartijen heeft verplicht.

Artikel 3.5: Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. Ten laste van een gedeelte van de onroerende zaak, aangeduid op de bij de overeenkomst behorende tekening en ten behoeve van de in de overeenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen c.q. kabels en leidingen met bijbehoren te hebben, te houden, te gebruiken, te vervangen, in stand te houden, te inspecteren, te onderhouden, te verwijderen en te vernieuwen.
- b. Bij het opstalrecht wordt bepaald dat op, in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak geen bouwwerken mogen worden opgericht, geen gesloten wegdek mag worden aangebracht, geen ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken mogen worden geplant, en aan derden geen toestemming tot zulk een handeling mag worden verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is geen enkele vergoeding verschuldigd.
- c. In de overeenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

Artikel 3.6: Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

- a. Ten behoeve en ten laste van het (de) in de overeenkomst vermelde perceel/percelen en ten behoeve en ten laste van het (de) in de overeenkomst vermelde begunstigde perceel/percelen, worden gevestigd en aangenomen, alle zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, c.q. na voltooiing van de voorgenomen bebouwing zullen bevinden, gehandhaafd blijft.
- b. Onder andere geldt het onder a. van dit artikel bepaalde voor de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen.

Artikel 3.7: Overdracht van rechten

Het is elke partij verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 3.8: Kettingbeding

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de overeenkomst aangewezen artikelen, alsmede eventueel in de overeenkomst opgenomen nadere bepalingen, bij overdracht van het geheel, of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt gebruiksrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen en/of nadere bepalingen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van *vijfentwintigduizend euro* ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a van dit artikel bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a van dit artikel bedoelde artikelen en/of nadere bepalingen, als de in lid a van dit artikel en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting zal opleggen aan diens rechtsopvolgers. De koper en elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 3.9: Kwalitatieve verplichting

De in de overeenkomst aangewezen artikelen en eventuele nadere bepalingen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zal/zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.

Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252, lid 2 BW.

Artikel 3.10: Eerdere ingebruikneming

- a. De koper kan een schriftelijk verzoek bij het college van burgemeester en wethouders indienen om de onroerende zaak in gebruik te nemen voordat de notariële akte is ondertekend.
De gevraagde toestemming wordt uitsluitend schriftelijk gegeven. De gemeente kan aan de toestemming voorwaarden verbinden.
- b. Bij eerdere ingebruikname dient:
 1. de gehele verschuldigde koopsom aan de gemeente te zijn voldaan;
 2. de betreffende koopovereenkomst door beide partijen ondertekend te zijn.
- c. De voortijdige ingebruikneming inclusief de bouw komt geheel voor rekening en risico van de koper.
- d. Indien de verkoop om welke redenen dan ook niet doorgaat, dient de onroerende zaak aan de gemeente te worden teruggegeven in de staat waarin het verkeerde toen de koper het in gebruik nam, zulks binnen een door de gemeente te bepalen termijn. De wederpartij heeft nimmer recht op vergoeding van schade, onder welke naam en voor welk bedrag dan ook.
- e. Eventuele gevolgen voor verschuldigdheid van omzetbelasting door de eerdere in gebruikneming door de koper zijn voor rekening van koper.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Woensdrecht op 15 juli 2004