

## Algemene Voorwaarden voor de verkoop van snippergroen door de gemeente Zoetermeer 2016

### Definities:

In deze algemene voorwaarden worden de volgende definities gehanteerd:

Aflevering	feitelijke ter beschikkingstelling van de onroerende zaak, zoals bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek
Algemene voorwaarden	de voorliggende schriftelijke voorwaarden van de gemeente Zoetermeer 2016 die bestemd zijn om te gelden bij koopovereenkomsten tot verkoop van snippergroen en percelen van geringe omvang door de gemeente Zoetermeer
Bebouwing	alles wat gebouwd is en wat bestaat uit muren en/of een overkapping en wat een permanent karakter heeft, zoals onder meer uitbouw, carport, serre etc.
College b&w	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer
Gemeente	de gemeente Zoetermeer
Ingebrekestelling	een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld
Kettingbeding:	clausule m.b.t. de onroerende zaak waarin wordt bedongen dat de verplichting om iets te doen ten aanzien van de betreffende onroerende zaak aan de opvolgende eigenaren wordt doorgelegd
Koop:	de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en koper zich verbindt om daarvoor een koopprijs in geld te betalen
Koopovereenkomst:	de op schrift gestelde, tot levering verplichtende en door partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop, waarop de van toepassing verklaarde bepalingen van deze algemene voorwaarden van toepassing zijn
Koopprijs:	de overeengekomen prijs voor de onroerende zaak, zoals vermeld in de koopovereenkomst
Koper:	de (rechts)persoon die als zodanig vermeld staat in de koopovereenkomst
Notariële akte:	de voor de overdracht vereiste akte van levering zoals door de notaris op schrift wordt gesteld
Kwalitatieve verplichting	clausule m.b.t. tot de onroerende zaak waarin wordt bedongen dat de verplichting om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de betreffende onroerende zaak, wordt overgegaan op de volgende eigenaren van die onroerende zaak, art. 6:252 BW
Levering:	de rechtshandeling waardoor de overdracht van een zaak tot stand komt zoals bedoeld in artikel 3:89 BW
Onroerende zaak:	de over te dragen grond met al haar bestanddelen die het object vormt van de koopovereenkomst
Overdracht	de juridische eigendomsovergang van een onroerende zaak door inschrijving van de notariële akte in de Openbare Registers
Partij	de gemeente of de koper(s)
Partijen	de gemeente en de koper(s) gezamenlijk
Wettelijke rente:	de rente als bedoeld in artikel 6:119a BW (bij beroep of bedrijf) of 6:119 jo. 6:120 BW (natuurlijk persoon)

### **Artikel 1: Toepasselijkheid voorwaarden**

De onderhavige Algemene Voorwaarden maken deel uit van iedere overeenkomst tot verkoop van snippergroen of onroerende zaken van geringe omvang tussen de gemeente Zoetermeer en haar wederpartij(en) waarin deze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

### **Artikel 2: Definitie**

Onder snippergroen wordt verstaan: een perceel openbaar groen van – over het algemeen – geringe omvang:

- dat geen meerwaarde (meer) heeft voor de woon- en leefomgeving waardoor zijn functie als openbaar groen kan vervallen;
- dat grenst aan particuliere erven;
- met een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> en
- dat volgens het uitgiftebeleid openbaar groen van de gemeente Zoetermeer in aanmerking komt voor uitgifte.

### **Artikel 3: Tekening**

Een (gewaarmerkte) tekening maakt deel uit van de koopovereenkomst. Deze tekening geeft de kadastrale aanduiding(en) en het globale oppervlakte van de onroerende zaak weer.

### **Artikel 4: Bestemming**

De onroerende zaak dient te worden ingericht als tuin en als zodanig in stand gehouden te worden.

### **Artikel 5: Overdracht**

- a. De notariële akte van levering dient te worden verleden binnen zes weken nadat het besluit tot verkoop ter kennis van de koper is gebracht. De keuze van een notaris, bij voorkeur met standplaats Zoetermeer, ligt bij koper. Indien koper binnen een maand na kennisneming van het gemeentelijk besluit tot verkoop nog geen notaris heeft aangewezen, wijst de gemeente een notaris aan.
- b. De datum waarop beide partijen de overeenkomst hebben ondertekend geldt als het moment waarop de koopovereenkomst tot stand is gekomen.
- c. In de akte van levering wordt tenminste opgenomen:
  - de bestemming van de onroerende zaak;
  - de prijs;
  - de tekening als bedoeld in artikel 3. Deze tekening wordt aan de akte van levering gehecht.
- d. Indien de notariële akte ten gevolge van een aan de koper toe te rekenen oorzaak niet binnen de in lid a van dit artikel bedoelde termijn is verleden, en dit nog niet is geschied nadat een periode van twee (2) weken is verstreken nadat burgemeester en wethouders hem bij aangetekend schrijven in gebreke hebben gesteld, is de gemeente niet meer tot levering gehouden zonder dat zij tot enige vorm van schadevergoeding verplicht is. De gemeente is bevoegd de overeenkomst te ontbinden zonder dat rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn.
- e. De koper kan de onroerende zaak aanvaarden zodra de koopprijs inclusief eventuele rente, belastingen en kosten volledig zijn voldaan en de notariële akte van levering is ondertekend.
- f. Aan de gemeente wordt op kosten van koper een kopie uitgereikt van de notariële akte, alsmede op eerste aanvraag een eerste grosse daarvan.
- g. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van kadastrale uitmeting, zijn voor rekening van de koper. Voor zover deze kosten en rechten door de gemeente mochten zijn

voorgeschoten, moeten deze uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte, danwel binnen 1 maand na kennisgeving door burgemeester en wethouders, aan haar worden gerestitueerd.

#### **Artikel 6: Betaling koopprijs**

- a. Uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte van levering dient de volledige koopprijs te zijn voldaan. Indien de notariële akte van overdracht niet wordt verleden binnen de termijn zoals gesteld in artikel 5 is de koper rente verschuldigd over de koopprijs vanaf het moment dat deze termijn wordt overschreden tot aan het moment van betaling. Het te hanteren rentepercentage is gelijk aan de wettelijke rente vermeerderd met 1%.
- b. De zakelijke belastingen/lasten met betrekking tot de onroerende zaak zullen niet verrekend worden.

#### **Artikel 7: Meerwaardeclausule**

- a. De onroerende zaak is bestemd als tuin. De koper verplicht zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk jegens de gemeente om in geval van realisering van bebouwing op de onroerende zaak binnen 10 jaar na datum van het verlijden van de notariële akte, aan de gemeente een bedrag te voldoen gelijk aan het verschil tussen de alsdan vast te stellen WOZ-gerelateerde waarde per vierkante meter en de betaalde vaste snippergroenprijs per vierkante meter voor het bebouwde oppervlakte.
- b. Het bepaalde in lid a geldt niet wanneer reeds de WOZ-gerelateerde waarde is betaald voor hetzelfde aantal of meer vierkante meters als het bebouwde oppervlakte of wanneer de WOZ-gerelateerde prijs lager is dan de vaste snippergroenprijs. Dit laatste kan nimmer leiden tot een verplichting tot terugbetaling door de gemeente.
- c. De WOZ-gerelateerde waarde wordt berekend aan de hand van een door de gemeente te bepalen marktconforme grondquote (A) van de hoogte van de WOZ-waarde van de woning van de koper (B) en deze te delen door het aantal vierkante meters van het huidige kaveloppervlak van de koper (C). Oftewel  $(A/100 \times B)/C =$  de WOZ-gerelateerde prijs per vierkante meter.
- d. De marktconforme grondquote is gelijk aan de grondquotes voor woningbouw die zijn opgenomen in de alsdan vigerende Nota Grondprijzen van de gemeente Zoetermeer.

#### **Artikel 8: Verrekening**

- a. Verschil tussen de grootte van de onroerende zaak, zoals vastgesteld door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers en de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte van de onroerende zaak wordt niet verrekend tenzij het verschil meer dan 5% van het in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte behelst en het verschil in oppervlakte meer dan vijf (5) vierkante meters bedraagt.
- b. Verrekening, zoals bedoeld in het vorige lid, is slechts mogelijk indien de benadeelde partij de andere partij binnen drie maanden na kennisgeving van de resultaten van de in het vorige artikel bedoelde meting schriftelijk verzoekt om verrekening.
- c. Verrekening, zoals bedoeld in lid a, geschiedt op basis van de bij de koop gehanteerde prijs per vierkante meter.
- d. Over- of ondermaat biedt geen grond voor ontbinding van de koopovereenkomst.
- e. Dit artikel is uitsluitend van toepassing wanneer de koopovereenkomst betrekking heeft op één of meerdere percelen die bij de totstandkoming van de koopovereenkomst nog niet kadastraal was of waren ingemeten.

#### **Artikel 9: Aflevering**

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de notariële akte met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, inclusief alle aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek.

- b. De koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lasten beperkingen die kenbaar zijn uit de Openbare Registers en alle beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
- c. Indien de onroerende zaak eerder in gebruik is genomen dan op het moment van verlijden van de notariële akte, wordt de onroerende zaak in de toestand aanvaard waarin die zich bevindt op datum van ingebruikneming.

#### **Artikel 10: Bodem**

- a. De gemeente is niet bekend met enige verontreiniging van de bodem waardoor deze niet geschikt is voor het door koper beoogde gebruik. Het risico van bodemverontreiniging gaat per de datum van levering over op de koper.
- b. De koper heeft het recht om aan een ter zake deskundige opdracht te geven tot het verrichten van bodem- en grondwateronderzoek. De kosten van dit onderzoek komen ongeacht de gevolgen van het onderzoek, ten laste van de koper.
- c.
  - i. Voor zover uit het rapport blijkt dat de grond of het grondwater verontreinigd is en deze verontreiniging voor de koper redelijkerwijze niet aanvaardbaar is te achten, heeft de koper, mits vóór de datum van overdracht het recht deze koopovereenkomst te ontbinden door een schriftelijke mededeling aan de notaris, te verzenden binnen 5 dagen nadat het rapport ter kennis van partijen is gebracht;
  - ii. Een eventuele vervuiling van de grond casu quo het grondwater is in ieder geval voor de koper aanvaardbaar, indien de bodem van de onroerende zaak wordt geleverd in een staat waarin verontreinigde parameters naar op dat moment gangbare opvattingen niet of slechts in zodanige concentraties voorkomen dat er geen humane of ecologische risico's bestaan bij het voorgenomen gebruik van de grond. Met voorgenomen gebruik wordt bedoeld het gebruik zoals omschreven in artikel 4.
- d. Wanneer de koper geen beroep doet op een ontbindende voorwaarde en levering van de onroerende zaak wenst, zal het risico van de gesignaleerde vervuiling voor zijn rekening zijn.
- e. Het risico dat achteraf blijkt dat nog niet ten tijde van de overdracht in de rapportage gesignaleerde verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is, is voor rekening van de koper.
- f. In het geval geen opdracht tot bodem- en grondwateronderzoek, als bedoeld in het tweede lid van dit artikel, is gegeven, zal het risico van een eventuele bodem- en/of grondwatervervuiling steeds voor rekening van de koper zijn.
- g.
  - i. een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen de ontbinding en/of indien de gemeente zich (ook ingeval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op haar kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan;
  - ii. het vorenstaande laat onverlet het recht van de koper op schadevergoeding indien en voor zover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn;
  - iii. niet 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.

#### **Artikel 11: Zaken van openbaar nut**

- a. De koper en zijn rechtsopvolger/rechtverkrijgende is verplicht te gedogen, zonder recht te hebben op enige vergoeding, dat er palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsbordjes, pijpleidingen en dergelijke, obstakels in de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, lichtmasten en/of –kasten en eventuele aanwijspaaltes alsmede voorzieningen ten behoeve van de centrale antenne inrichting op, in of boven de onroerende zaak worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit nodig zullen achten.
- b. Koper en zijn rechtsopvolger/rechtverkrijgende is verplicht al hetgeen is aangebracht te laten bestaan en, voor zover het aanduidingsbordjes en straatnaamborden betreft, deze vrij te houden van beplantingen op zodanige wijze dat deze borden vanaf de openbare weg duidelijk zichtbaar zijn.

### **Artikel 12: Kabels en leidingen**

- a. De koper en zijn rechtsopvolger/rechtverkrijgende is verplicht te gedogen, dat de gemeente en/of de door de gemeente daartoe aangewezen instanties of instellingen, om niet leidingen voor gas, water, warmte, elektriciteit, riolering, telefoon, antenne inrichting, enzovoorts, in de onroerende zaak (doen) aanleggen, hebben, onderhouden, repareren en zo nodig vernieuwen of verwijderen. Het daarmee belaste personeel dient toegang te worden verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.
- b. Indien voorzieningen ondergronds zijn aangebracht mag de eigenaar van de grond geen zware en diepwortelende beplanting plaatsen en geen bouwwerken of constructies dieper dan 40 cm onder maaiveld in de grond aanbrengen,
- c. Burgemeester en wethouders brengen de eigenaar van de betreffende onroerende zaak van het in- en/of aanbrengen van voorzieningen als bedoeld in artikel 11 en 12, van onderhoud, reparatie of vernieuwing danwel verwijdering tijdig op de hoogte. Indien als gevolg van de hiervoor bedoelde werkzaamheden beschadiging optreedt aan bestrating en/of tuinbeplanting zal deze door de gemeente worden hersteld voor zover de werkzaamheden door of in opdracht van de gemeente worden verricht, overigens is de gemeente niet tot schadevergoeding verplicht.

### **Artikel 13: Watergangen/ beschoeiingen**

- a. Indien de onroerende zaak aan een watergang grenst, wordt verkocht tot aan de beschoeiing. De beschoeiing blijft eigendom van de gemeente. Ten behoeve van het onderhoud van de watergang en de beschoeiing dient de koper of zijn rechtsopvolger(s) over een strook van 2 meter langs de waterlijn gemeten vanaf de beschoeiing, aan hen die belast zijn met het onderhoud, vrije toegang te verlenen. Indien als gevolg van de hiervoor bedoelde werkzaamheden beschadiging optreedt aan bestrating en/of tuinbeplanting zal deze door de gemeente worden hersteld voor zover de werkzaamheden door of in opdracht van de gemeente worden verricht. Overigens is de gemeente niet tot schadevergoeding verplicht.
- b. Indien de gemeente het in het kader van genoemde onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk acht is koper of zijn rechtsopvolger(s) gehouden op eerste aanzegging de in lid a. van dit artikel bedoelde strook vrij te maken van obstakels en verhardingen, zonder enig recht op schadeloosstelling of vergoeding.
- c. De gemeente behoudt zich het recht voor, wanneer geen gevolg wordt gegeven aan de hiervoor in lid b. bedoelde aanzegging, de voor het onderhoud noodzakelijke verwijdering van obstakels, verhardingen en/of beplanting door of vanwege de gemeente te laten plaatsvinden op kosten van koper of zijn rechtsopvolger/rechtverkrijgende, die verplicht is de uitvoering van deze werkzaamheden te gedogen.

### **Artikel 14: Kwalitatieve verplichtingen**

Het gestelde in de artikelen 11a, 12a en 12b zal bij de notariële akte van levering als kwalitatieve verplichting ten behoeve van de gemeente worden gevestigd.

### **Artikel 15: Kettingbeding**

Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de onroerende zaak door koper of diens rechtsopvolger/rechtverkrijgende of bij de vestiging/levering van beperkte rechten, waardoor derden de beschikking over dat perceel hebben verkregen, zal koper of diens rechtsopvolger/rechtverkrijgende gehouden zijn op verbeurte van de hierna in artikel 16 te melden boete aan de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde op te leggen en van deze te bedingen:

- a. de verplichtingen voor hem (de verkoper) voortvloeiende uit de artikelen 11, 12 en 13 voor zover van toepassing;

- b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging/levering van beperkte rechten, waardoor derden de beschikking krijgen over de onroerende zaak, de opvolgende eigenaar danwel de beperkt gerechtigde op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebedingen de hiervoor sub a. vermelde verplichtingen op te leggen.

#### **Artikel 16: Boetebeding**

- a. Bij overtreding of niet- nakoming van het gestelde in de artikelen 11, 12 en 13 verbeurt de koper na ingebrekestelling en na verloop van die ingebrekestelling met een termijn van tenminste acht dagen voor iedere dag dat de verboden toestand voortduurt, zonder rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente, ter grootte van € 500,- voor elke dag van het in verzuim zijn.
- b. De hiervoor in lid 1 bedoelde boete voor het niet nakomen van de aldaar genoemde verplichtingen zal een bedrag zijn ter grootte van de koopprijs met een minimum van € 10.000,-.

#### **Artikel 17: Hoofdelijkheid**

De ten laste van koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het perceel door meer (rechts)personen gezamenlijk wordt gekocht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen.

#### **Artikel 18: Titel**

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel van "Algemene Voorwaarden voor de verkoop van snippergroen door de gemeente Zoetermeer 2016" (AVS2016) en zijn vastgesteld in de vergadering van het college van b&w d.d. 11 oktober 2016.