

Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Boekel

DEFINITIES

- **Aflevering:** het stellen van de onroerende zaak in het bezit van de koper.
- **Afstand in gebruik:** iedere wijze van afstand in zakelijk of persoonlijk (beperkt) genotsrecht, zowel van het geheel als elk gedeelte van de onroerende zaak alsmede rechtshandelingen om niet dan wel tegen een contraprestatie.
- **Algemene voorwaarden:** deze voorwaarden, bestemd om te gelden bij verkoop van onroerende zaken door de gemeente.
- **Burgemeester en Wethouders:** burgemeester en wethouders van de gemeente.
- **Gemeente:** de gemeente Boekel.
- **Grond:** de grond die het object vormt van de koopovereenkomst.
- **Ingebruikneming:** het moment waarop de wederpartij 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 echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.
- **Koopovereenkomst:** de overeenkomst tot verkoop en koop waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn.
- **Notariële akte:** de voor overdracht vereiste akte van levering.
- **Onroerende zaak:** de grond en/of opstallen die het object van de verkoop vormen waarbij deze algemene voorwaarden behoren.
- **Overdracht:** juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte in de openbare registers.
- **Uitgifte:** verkoop van één of meer gemeentelijke onroerende zaken.
- **Verkoop:** de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de wederpartij om daarvoor een prijs in geld te betalen.
- **Vervreemding:** iedere wijze van juridische of economische eigendomsoverdracht, zowel van het geheel als elk gedeelte van de onroerende zaak alsmede rechtshandelingen om niet dan wel tegen een contraprestatie.
- **Wederpartij:** koper.

HOOFDSTUK 1 BEPALINGEN ALGEMEEN

Artikel 1.1.: Geldigheid

Deze algemene voorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst van een onroerende zaak tussen de gemeente en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee een onverbreekelijk geheel.

Artikel 1.2.: Definities

De in de aanhef aangegeven definities zijn van toepassing op de termen: aflevering, afstand in gebruik, algemene voorwaarden, burgemeester en wethouders, gemeente, grond, ingebruikneming, koopovereenkomst, notariële akte, onroerende zaak, overdracht, uitgifte, verkoop, vervreemding en wederpartij.

Artikel 1.3.: Tekening

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

HOOFDSTUK 2 BEPALINGEN VOOR KOOP

Artikel 2.1.: Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

De artikelen 2.2. tot en met 2.14. gelden bij alle overeenkomsten tot verkoop van gemeentelijke onroerende zaken, tenzij en voorzover nadrukkelijk uitgesloten.

Artikel 2.2.: Staat van aflevering

- A:** 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.
- B:** De onroerende zaak wordt overgedragen;
- vrij van hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan;
 - vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten.
- Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, lasten en beperkingen blijven er echter op rusten, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 7:15 BW.
- C:** De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 2.3.: Overdracht en aanvaarding

- A:** De notariële akte wordt ondertekend binnen een maand nadat het tot standkomen van het gemeentelijk besluit tot verkoop aan koper is medegedeeld. Indien de ondertekening later zou plaatsvinden is artikel 2.13. van toepassing.
- B:** De keuze van de notaris ligt bij de wederpartij. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan.
- C:** Tenzij in de koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen, kan de wederpartij de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopprijs alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig zijn betaald en de notariële akte is ondertekend.

Artikel 2.4.: Lasten en belastingen

- A:** Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting, zijn voor rekening van de wederpartij.
- B:** 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 notariële akte van levering voor rekening van de wederpartij.

Artikel 2.5.: Perceelsomschrijving, meting en terreingrenzen

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 wederpartij op diens verzoek worden aangewezen. De wederpartij verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen aanwijzingen van de ambtenaar die daar het bouwtoezicht heeft te volgen voor de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

Artikel 2.6.: Over- en ondermaat

Verskil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven wordt niet verrekend, tenzij de afwijking tweeënehalf procent (2,5%) of meer bedraagt.

Artikel 2.7.: Milieukundig onderzoek

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen is in de uit te geven grond een indicatief onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond is 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 gelet op de bestemming van de grond, onaanvaardbaar zijn. De wederpartij heeft recht op inzage in 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 wederpartij terzake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen.

Artikel 2.8.: Ontbinding in geval van verontreiniging

- A:** Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak alsnog zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard dat van de wederpartij in redelijkheid niet kan worden gevraagd, dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de wederpartij het recht de koopovereenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk, in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst. Partijen kunnen alsdan geen aanspraak maken op enigerlei schadevergoeding.
- B:** Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard (voorzover zich daarin niet in onaanvaardbare mate stoffen bevinden als bedoeld in de Wet Chemische Afvalstoffen), 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:** Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt de aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van de verkoop niet een verontreinigd karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten. Bedoelde aanwezigheid geeft koper derhalve niet het recht tot ontbinding van de koopovereenkomst.

Artikel 2.9.: Faillissement en beslag

- A:** Indien de wederpartij voor de datum van ondertekening van de notariële akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft verkregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening 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 koopprijs zullen worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Artikel 2.10.: Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en dezelfde onroerende zaak meer dan één natuurlijk persoon of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 2.11.: Geschillenregeling

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

Artikel 2.12.: Betaling koopsom

- A:** Binnen een maand nadat aan koper schriftelijk mededeling is gedaan van het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte van levering, dient volgens de factuur de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt. Indien betaling plaatsvindt aan de notaris zal uitbetaling eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.
- B:** Indien de koopsom niet geheel binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal hij daarover (of het nog niet betaalde gedeelte daarvan), 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 6:119 BW verschuldigd zijn.
- C:** Voor de berekening van de rente wordt een maand op dertig dagen en een jaar op driehonderdzesentwintig dagen gesteld.

Artikel 2.13.: Boetebepaling

- A:** Bij niet nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, verbeurt koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van honderd procent (100%) van de koopsom, op welk bedrag de door de gemeente terzake van de tekortkoming in de nakoming te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
- B:** Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden de gemeente en koper het recht om bij niet nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

HOOFDSTUK 3 BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD

Artikel 3.1.: Geldigheid van de artikelen van dit hoofdstuk

Elk van de artikelen 3.2. tot en met 3.9. is slechts geldig, indien en voor zover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

A. BEBOUWING

Artikel 3.2.: Bebouwing bij koopovereenkomsten

- A:** Koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en), kanto(o)r(en) of bijzondere of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
- B:** Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte van levering moet de op de grond stichten bebouwing voltooid en opgeleverd zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.
- C:** Zolang niet is voldaan aan de in lid B vermelde verplichting mag koper de grond niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in juridische of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten verzwaren, verhuren of verpachten of anderszins vervreemden of in gebruik geven. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- D:** Het bepaalde in lid C is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en van verkoop op grond als bedoeld in artikel 3:174 BW.
- E:** Indien na verloop van de in lid B genoemde termijn de bebouwing nog geen vijftig procent (50%) is gerealiseerd, is koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.
- F:** Indien na verloop van de in lid B genoemde termijn de bebouwing vijftig procent (50%) of meer, doch niet geheel, voltooid en opgeleverd is, kunnen burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht verlenen voor de periode van de geschatte resterende bouwtijd. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden, is koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van tien procent (10%) van de koopsom te vermeerderen met drie promille (3‰) van de koopsom voor iedere dag dat, na ingebrekestelling, de bebouwing nog niet is voltooid en opgeleverd, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

B. WONINGEN

Artikel 3.3.: A.B.C. -bepaling

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

in de tussen de wederpartij en haar kopers te sluiten overeenkomsten artikel 3.2. van deze algemene voorwaarden (in samenhang met hetgeen omtrent deze artikelen in de koopovereenkomst is bepaald), integraal worden opgenomen.

C. BEDRIJVEN

Artikel 3.4.: Verbod tot gesplitste verkoop

Het is verboden een perceel ten behoeve van vestiging van een bedrijf in zelfstandige delen te splitsen en als zodanig te vervreemden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.

D. ALGEMEEN

Artikel 3.5.: Eerdere ingebruikneming

Het is de wederpartij toegestaan om de onroerende zaak per de in de koopovereenkomst genoemde datum in gebruik te nemen, voordat de notariële akte is ondertekend. Indien de koopovereenkomst nog niet tot stand is gekomen door middel van een besluit daartoe door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders, is het risico dat de koopovereenkomst niet tot stand komt voor de wederpartij. Indien de koopovereenkomst niet tot stand komt, zal de wederpartij de onroerende zaak weer, voor zoveel mogelijk, in de oorspronkelijke toestand aan de gemeente terugleveren. Eventuele gevolgen voor verschuldigdheid van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de wederpartij.

Artikel 3.6.: Kettingbeding

- A:** De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 3.2 en 3.4 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van VIJFTIGDUIZEND EURO (€ 50.000,-) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding voor eventueel meer geleden schade te vorderen.
- B:** Op gelijke wijze als in lid A bepaald, verbindt de wederpartij 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 bedoelde artikelen, als de in lid A en in het onderhavige lid B opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 3.7.: Centrale Antenne Inrichting en openbare voorzieningen

De koper is verplicht op, in of boven de grond en/of aan de daarop te bouwen opstal(len) te gedogen, zonder daarvoor een tegenprestatie te kunnen vragen:

- A:** apparatuur (zoals verdeelkasten, versterkers enzovoort) welke nodig of noodzakelijk is voor de realisatie en instandhouding van de Centrale Antenne Inrichting;
- B:** openbare voorzieningen (zoals straatnaamborden, lichtmasten, kasten ten behoeve van nutsvoorzieningen enzovoort) welke nodig of noodzakelijk zijn;
- C:** alle werkzaamheden, daaronder begrepen reparatie, onderhoud en vernieuwing, aan de onder de sub A en B bedoelde apparatuur en voorzieningen. De gemeente verplicht zich deze voorzieningen en werkzaamheden op de voor koper minst bezwarende wijze aan te brengen of uit te voeren, zulks onder gehoudenheid tot vergoeding van eventuele schade.

Artikel 3.8.: Erfafscheiding

De wederpartij is gerechtigd de grond voor zijn rekening van de belendende percelen af te scheiden. De wederpartij kan ten aanzien van de gemeente geen beroep doen op de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 3.9.: Opslag van materialen

- A:** Het is verboden buiten het te bouwen opstal goederen, materialen, emballage en/of afval op te slaan, die naar oordeel van burgemeester en wethouders hinder of overlast kunnen veroorzaken aan de omgeving.
- B:** Indien de wederpartij op de uitgegeven grond buiten het te bouwen opstal ander materieel als bedoeld onder sub A opslaat, is hij verplicht ervoor zorg te dragen dat dit materieel ordelijk en afgeschermd voor de omgeving wordt opgeslagen, zulks naar genoegen van burgemeester en wethouders.

Slotbepaling:

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als "algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Boekel 2002", laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 12 december 2013.