



## ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE BEDUM

**Bedingen die van toepassing zijn op de verkoop van alle onroerende zaken.**

### HOOFDSTUK 1      ALGEMENE BEPALINGEN

#### **Artikel 1.1 :    Geldigheid**

- a) Deze Algemene Verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op iedere verkoop van onroerend goed tussen de gemeente Bedum en de koper(s) van een onroerende zaak.
- b) Het college van Burgemeester en wethouders houdt zich het recht voor om bedingen uit deze Algemene Verkoopvoorwaarden in overeenkomsten uit te sluiten.

#### **Artikel 1.2 :    Definities**

- a) Aflevering: feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak.
- b) Burgemeester en wethouders: het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Bedum
- c) Gemeente: gemeente Bedum.
- d) Ingebruikneming: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of 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.
- e) Koper: de natuurlijke of rechtspersoon die met de gemeente een verkoop heeft gesloten.
- f) Partner: echtgeno(o)t(e), geregistreeerde partner en de persoon waarmee de koper een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert.
- g) Onroerende zaak: de grond en/of opstallen die het object van de uitgifteovereenkomst vormen waarbij deze Algemene Verkoopvoorwaarden behoren.

- h) Overdracht: juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.
- i) Verkoop: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de wederpartij om daarvoor een prijs in geld te betalen.
- j) Verkoopbesluit: een besluit, van het college van burgemeester en wethouders, tot verkoop van een onroerende zaak.

## **HOOFDSTUK 2      ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN**

### **Artikel 2.1 :    Staat van aflevering**

- a) De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin deze zich bevindt op de datum van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij afgeleverd in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
- b) De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken, hypothecaire inschrijvingen en beslagen overgedragen.
- c) De gemeente staat er voor in, dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

### **Artikel 2.2 :    Overdracht en aanvaarding**

- a) De akte van overdracht moet worden gepasseerd binnen drie maanden na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop door een notaris, die standplaats heeft binnen de gemeente Bedum, Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van deze verplichting.
- b) Binnen de in lid a) genoemde termijn dient betaling van de koopprijs te geschieden.
- c) Indien binnen die termijn, de koopprijs niet is betaald, is over de indien met omzetbelasting vermeerderde koopprijs, de wettelijke rente verschuldigd vanaf het tijdstip waarop de koopprijs had moeten zijn voldaan tot de datum waarop de koopprijs is ontvangen met een minimum van € 100,--.
- d) De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopprijs alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.
- e) In afwijking van het bepaalde in lid d) kan de koper de onroerende zaak met goedvinden van Burgemeester en wethouders eerder in gebruik nemen. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij voorwaarden stellen.

### **Artikel 2.3 :    Kosten en belastingen**

- a) Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.
- b) Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van het gemeentelijke besluit tot verkoop voor rekening van de koper.

#### **Artikel 2.4 : Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen**

Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen voor zover nog niet zichtbaar in het terrein vanwege de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen.

De koper machtigt de gemeente, zo nodig door aanwijzing ter plaatse, inlichtingen te verschaffen aan de met de meting belaste ambtenaar van het Kadaster.

#### **Artikel 2.5 : Over- en ondermaat**

Verskil tussen de werkelijke grootte en de vanwege de gemeente aangegeven grootte kan geen aanleiding geven tot enige verrekening, hoe groot het verschil ook is.

#### **Artikel 2.6 : Gedogen van voorzieningen van algemeen nut (kwalitatieve verplichting)**

- a) De koper is verplicht te gedogen: de aanbrenging, de instandhouding, de vernieuwing en het onderhoud van voorzieningen van algemeen nut in, op of boven tot de onroerende zaak behorende grond en/of aan tot die zaak behorende bebouwing.
- b) Deze verplichting gaat over op degenen, die de grond onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl mede gebonden zijn degenen, die van de rechthebbende een recht van gebruik van die grond zullen verkrijgen.
- c) Het is de koper van het verkochte niet toegestaan op respectievelijk in of boven die plaatsen van het verkochte als hierboven sub a) bedoeld, bouwwerken op te richten, een gesloten wegdek aan te brengen, ontgrondingen te verrichten, bomen dan wel diepwortelende struiken te planten noch aan derden toestemming tot zulke handelingen te verlenen.
- d) Voor deze verplichting van de koper is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd. Wel wordt eventuele schade als gevolg van werkzaamheden met betrekking tot het leggen, het controleren, het onderhouden en het vernieuwen van de kabels en leidingen door de gemeente of de betreffende nutsbedrijven vergoed. De kosten van deze verplichting komen ten laste van de koper.

#### **Artikel 2.7 : Boetebeding**

- a) Voor zover de koper in de nakoming van zijn bij de koop aangegane verbintenissen tekort schiet, is hij gehouden na ingebrekestelling en na verloop van de daarbij gestelde termijn aan de gemeente een boete te voldoen van 10% van de koopprijs excl. BTW.
- b) Met betrekking tot de sub a) bedoelde verbintenissen kan de gemeente in plaats van nakoming van dit boetebeding, nakoming van die verbintenissen vorderen.

#### **Artikel 2.8 : Faillissement en beslag**

- a) Indien de wederpartij vóór de datum van ondertekening van de notariële akte niet of niet tijdig voldoet aan hetgeen waartoe hij uit hoofde van de koop- overeenkomst verplicht is, in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft aangevraagd of 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 overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 2.7.

- b) Reeds betaalde gedeelten van de koopsom en/of eventueel betaalde waarborgsommen zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

### **Bedingen die van toepassing zijn op de verkoop van bouwgrond.**

#### **Artikel 2.9 : Bebouwing**

- a) Binnen twee jaar na de datum van het ondertekenen van de notariële akte dient de, volgens het gemeentelijke besluit tot verkoop te realiseren, bebouwing voltooid en gebruiksklaar te zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door Burgemeester en wethouders worden verlengd.
- b) Indien de koper niet aan de verplichting in lid a) heeft voldaan, is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van 10% van de koopsom.
- c) Zolang aan deze verplichting(en) niet is voldaan, mag de koper de grond niet vervreemden, met zakelijke genotrechten bezwaren, verhuren of op enige andere wijze in gebruik geven, tenzij Burgemeester en wethouders daarvoor toestemming hebben verleend. Aan deze toestemming kunnen Burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden.

#### **Artikel 2.10 : Indicatief bodemonderzoek en ontbinding in geval van blijvende verontreiniging**

- a) De gemeente staat er voor in dat er met betrekking tot de grond een indicatief bodemonderzoek heeft plaats gevonden, waarvan de resultaten zijn neergelegd in een voor de koper in te zien rapport, waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat de grond zodanig verontreinigd is dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruiker(s) of het milieu.
- b) Indien desondanks voor de datum van de akte van levering blijkt dat er van zodanige verontreiniging toch sprake is en deze voor die datum niet door sanering van de grond wordt weggenomen, heeft de koper het recht de ontbinding van de uit het gemeentelijke besluit tot verkoop voortvloeiende overeenkomst in te roepen.

### **Beding dat van toepassing is op de verkoop van grond te gebruiken voor woningbouw**

#### **Artikel 2.11 : Verplichting zelfbewoning**

- a) De koper is verplicht de op de grond te bouwen woning ten minste drie jaren zelf te bewonen. Voor de toepassing van dit artikel wordt tevens als koper aangemerkt hij, die als eerste de woning verkrijgt van een ondernemer, aan wie de grond is verkocht en die heeft aangenomen die woning te bouwen.
- b) Van deze verplichting verlenen Burgemeester en wethouders ontheffing indien naar hun oordeel één van de volgende omstandigheden zich voordoet:
  1. Verhuizing naar een andere gemeente als gevolg van verandering van werkkring, waarbij de zogenaamde woon- werkafstand bij niet-verhuizing groter zou worden of anderszins het regelmatig verkeer tussen woning en plaats van tewerkstelling door de verandering van werkkring in beduidende mate moeilijker of langduriger zou worden dan bij niet-verhuizing;
  2. overlijden of invaliditeit van de koper of diens partner;
  3. ontbinding van het huwelijk van de koper of daarmee gelijk te stellen omstandigheden;

4. omstandigheden, waarbij het bijvoorbeeld om gezondheidsredenen niet langer verantwoord is te achten dat de koper, diens partner, of één van diens gezinsleden het gekochte blijft bewonen;
5. omstandigheden, waarbij de noodzaak tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte kan worden aangetoond, waarbij tevens aannemelijk dient te worden gemaakt, dat de toepassing van het boetebeding tot aanmerkelijke financiële schade zal leiden voor de koper.

Vastgesteld in de raadsvergadering  
van 26 juni 2008.

J.H. Bonnema , plv. voorzitter.

H.P. Reijsoo , griffier