



gemeente
Het Hogeland

Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Het Hogeland voor onroerende zaken

Definitieve versie

Datum besluit: 27 augustus 2019

Definities

Aflevering:

feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak.

Algemene verkoopvoorwaarden:

deze voorwaarden van de gemeente Het Hogeland die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke verkoopovereenkomsten.

Onroerende zaak:

de grond en/of opstallen die het object van de uitgifteovereenkomst vormen waarbij deze Algemene Verkoopvoorwaarden behoren.

Ingebruikneming:

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

Notariële akte:

de voor overdracht vereiste notariële akte van levering.

Onroerende zaak:

de grond en/of de opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen waarbij deze algemene voorwaarden behoren.

Overdracht:

juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte in de openbare registers.

Koopovereenkomst:

de overeenkomst tot verkoop waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn.

Verkoop:

de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de wederpartij om daarvoor een prijs in geld te betalen.

Wederpartij:

koper; de natuurlijke of rechtspersoon die met de gemeente een verkoop heeft gesloten.

HOOFDSTUK 1: BEPALINGEN ALGEMEEN

Artikel 1.1: Geldigheid

- a. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente Het Hogeland en haar wederpartij(en) waarin deze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.
- 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: Tekening

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

HOOFDSTUK 2: BEPALINGEN VOOR KOOP

Artikel 2.1: Staat van aflevering

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van de notariële akte.
- b. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken, hypothecaire inschrijvingen en van beslagen overgedragen met alle daaraan verbonden lusten en lasten, rechten en bezwaren, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, over- en uitwegen en onderhoudsplichten in wegen en wateringen etc.
- c. De gemeente staat ervoor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 2.2: Overdracht en aanvaarding

- a. De transportakte wordt ondertekend binnen drie maanden na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop. Indien de ondertekening later zou plaatsvinden is artikel 2.10 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 waarbij nadere voorwaarden kunnen worden gesteld, kan de wederpartij de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom, alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.

Artikel 2.3: 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, 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 het gemeentelijke besluit tot verkoop voor rekening van de wederpartij.

Artikel 2.4: Perceel omschrijving, meting, terreingrenzen

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

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

De wederpartij verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen met de ambtenaar die daar het bouwtoezicht heeft overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

Artikel 2.5: Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, en de grootte zoals die door de gemeente in de koopovereenkomst is aangegeven, wordt niet verrekend, tenzij deze afwijking meer dan vijf procent van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte beslaat, in welk geval verrekening plaatsvindt over de totale oppervlakte. De verrekening ten gunste van de koper zal enkel geschieden, indien de koper daarom binnen drie maanden, nadat de koper door het Kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting, schriftelijk verzoekt.

Artikel 2.6: Milieukundig onderzoek

- a. Wanneer de grond bestemd is voor het bouwen van een woning, wordt omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven grond, een indicatief onderzoek verricht. De kosten van dit onderzoek komen voor rekening van de gemeente.
- b. 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 wederpartij heeft recht op inzage in het rapport.
- c. De gemeente verklaart dat de grond, vanuit milieu hygiënisch oogpunt geschikt is voor de bestemming woningbouw. 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.
- d. Het indicatieve bodemonderzoek vindt plaats voor het passeren van de transportakte.

Artikel 2.7: 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, zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanig aard dat van de wederpartij in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de wederpartij eenzijdig het recht de overeenkomst 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.
- b. Onder voor het milieugevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, 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.

Artikel 2.8: Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- 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 2.9: Betaling koopsom

- a. Uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akten dient volgens factuur de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.
- b. Indien de koopsom niet 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 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 6:119 BW verschuldigd zijn.

Artikel 2.10: Boetebepaling

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en de daarbij horende algemene voorwaarden kan de gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een onmiddellijk opeisbare boete van 10 procent van de koopsom excl. BTW aan de koper opleggen.
- 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.

Artikel 2.11 Faillissement en Beslag

Indien de koper voor de datum van ondertekening van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening

van de akte van levering executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst zal zijn vereist.

Artikel 3.1: Bebouwing en doorverkoop

- a. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing.
- b. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar 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 de koper de grond slechts doorverkopen voor dezelfde koopsom en onder dezelfde voorwaarden als in de koopovereenkomst is bepaald.
- d. Het bepaalde in lid c is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
- e. Na verloop van de in lid b genoemde termijn c.q. verlengde termijn verbeurt de koper, zonder ingebrekestelling, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete, groot vijftienhonderd euro (€ 1.500,00) per maand zolang de bebouwing niet voltooid en gebruiksklaar is, een gedeelte van een maand voor een volle maand gerekend.

Artikel 3.2: A.B.C.-bepaling

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

- a. in de tussen de wederpartij en haar kopers te sluiten overeenkomsten dienst artikel 2.8 van deze algemene voorwaarden (in samenhang met hetgeen omtrent deze artikelen in de koopovereenkomst is bepaald), integraal te worden opgenomen;
- b. de wederpartij zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

Artikel 3.3: Opstalrecht

- a. Ten laste van de verkochte grond wordt ten behoeve van de gemeente en in de gemeente werkzame nutsbedrijven het opstalrecht gevestigd, inhoudende het recht om kabels, leidingen, verdeelkasten, brandkranen alsmede aanduidingsborden voor openbare doeleinden, op-, in-, aan-, of boven de uitgegeven grond en de daarop te bouwen opstallen aan te brengen, aan te leggen, te hebben te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen, op de plaatsen waar en de wijze waarop het College van Burgemeester en Wethouders dit nodig zal achten.
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven die plaatsen van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht,

ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diep wortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. De wederpartij is aansprakelijk voor de schade ontstaan aan de in lid 1 a van dit artikel bedoelde zaken, door zijn toedoen of nalaten veroorzaakt. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.

- c. Indien koper niet meewerkt aan het onder a bepaalde dan wel in strijd handelt met het onder b bepaalde, is koper aan de gemeente een dadelijk opeisbare boete verschuldigd van honderd vijftig euro (€ 150,00) voor elke week of gedeelte van een week dat het niet meewerken dan wel het in strijd handelen voortduurt.
- d. De kosten van noodzakelijke verplaatsing c.q. verlegging van de onder a genoemde voorzieningen welke op verzoek van koper plaatsvindt, komen voor rekening van de koper.

Artikel 3.4: Overdracht van rechten

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij rechten en verplichtingen uit deze 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 3.5: Kettingbeding

- a. De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van twintigduizend euro (€ 20.000,00) 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 bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder dient daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan te nemen.

Artikel 3.6: Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen 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 zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed 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 NBW.