

Algemene voorwaarden

Verkoop woningbouwkavel of koopwoning gemeente Ameland

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 19 mei 2020.

Artikel 1. Geldigheid

Deze algemene voorwaarden behoren bij iedere verkoopovereenkomst van woningbouwkavels of koopwoningen tussen de gemeente Ameland en de wederpartij waarin deze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.

Artikel 2. Tekening

Van elke verkoopovereenkomst als bedoeld in artikel 1 maakt een tekening waarop de over te dragen bouwkavel(s) staan aangegeven deel uit.

Artikel 3. Staat van overdracht

- a. De koper dient het gekochte te aanvaarden in de staat en toestand waarin het zich op het moment van het passeren van de notariële akte bevindt.
- b. De grond wordt vrij van hypotheken en van beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er op rusten.

Artikel 4. Overdracht en aanvaarding

- a. De transportakte moet binnen twee maanden na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop worden gepasseerd.
- b. De koper kan de grond in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de koopsom alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.
- c. Van de in lid a genoemde termijn kan onder door het college nader te stellen voorwaarden ontheffing worden verleend.

Artikel 5. Kosten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de aflevering, waaronder begrepen eventuele kosten van de kadastrale meting en het bouwrijp maken van de grond, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten en belastingen welke van de grond worden geheven, komen vanaf de dag van de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper.

Artikel 6. Perceelsomschrijving, inmeting en terreingrenzen

- a. De koper is verplicht bij de aanvaarding van de aan hem verkochte grond zich te overtuigen van de grenzen zoals deze door de gemeente op de bij de verkoopovereenkomst verstrekte tekening zijn aangeduid.
- b. De koper is verplicht bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen met de gemeente overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de verkochte grond.
- c. Indien blijkt dat de oppervlakte van de grond na inschrijving in het Kadaster niet overeenkomt met de oppervlakte in de akte, dan wordt het verschil in oppervlakte verrekend.

Artikel 7. Milieukundig onderzoek

- a. De gemeente verklaart dat zij, mede gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan de gemeente bekend is, geen reden heeft om aan te nemen dat voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond bevinden. Dit artikel heeft geen betrekking op: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard; stobben van bomen of struiken; de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.
- b. Het staat de koper vrij de grond voor het passeren van de eigendomsakte voor eigen rekening te onderzoeken op voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen. Indien uit dit onderzoek blijkt dat dergelijke stoffen aanwezig zijn, en deze in of van zodanige aard

zijn dat van koper in redelijkheid niet kan worden verwacht dat hij zonder tot sanering over te gaan aan zijn bouwplicht voldoet of de woning in gebruik neemt, dan heeft de koper het recht de verkoopovereenkomst op te zeggen en de grond ter vrije beschikking aan de gemeente te stellen. Indien mogelijk wordt de grond in dit geval ter beschikking gesteld in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst, dan wel in welke staat deze met goedvinden van de gemeente is gebracht.

- c. De gemeente is niet aansprakelijk voor de draagkracht noch voor de waterdoorlatendheid van de grond dan wel de daarop van invloed zijnde omstandigheden.

Artikel 8. Hoofdelijkheid

Indien in de verkoopovereenkomst ten aanzien van één kavel meer dan één persoon als wederpartij van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de overeenkomst voortvloeien.

Artikel 9. Faillissement en beslag

- a. Indien de koper op of voor de datum van ondertekening van de transportakte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede indien er op of 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 is vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelte van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Artikel 10. Ontbindende voorwaarden

- a. De verkoopovereenkomst kan worden ontbonden indien de koper geen hypothecaire lening onder naar de op dat moment geldende economische situatie redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, welke nodig is voor de financiering van de aan het verkochte onroerende zaak en de daarop te realiseren ver- of bebouwing. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de koper binnen zeven dagen de ontbinding van de overeenkomst schriftelijk in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.
- b. In geen enkel geval kunnen kosten van of eventuele schade door ontbinding van de verkoopovereenkomst als gevolg van voornoemde ontbindende voorwaarde op de gemeente worden verhaald.

Artikel 11. Betaling koopsom

- a. Uiterlijk op de dag van ondertekening van de notariële akte dient de volledige koopsom en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting volgens factuur te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte passeert.
- b. Indien de koopsom niet binnen de in lid a gestelde termijn door de gemeente of notaris is ontvangen is de koper in verzuim en zal over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente zijn verschuldigd. Voornoemde laat de mogelijkheden van de gemeente tot het vragen van ontbinding dan wel nakoming of schadevergoeding onverlet.

Artikel 12. Verplichtingen koper

- a. Koper verplicht zich de (op de) verkochte (grond te bouwen) woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) permanent te bewonen.
- b. Het is niet toegestaan de grond te gebruiken in afwijking van de geldende bestemming of grond-uitgifteregels.
- c. In geval van verkoop van een woningbouwkavel is koper verplicht binnen 26 weken na het sluiten van de verkoopovereenkomst een bouwaanvraag in te dienen die voldoet aan de indieningsvereisten en de planologische en stedenbouwkundige uitgangspunten van het bestemmingsplan en die tevens voldoet aan de geldende bouwvoorschriften, zodanig dat de vereiste omgevingsvergunning binnen de wettelijke afhandelingstermijn verleend kan worden.
- d. De bebouwing dient te zijn aangevangen binnen 26 weken, en te zijn voltooid binnen één jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning. Uiterlijk op dat moment dient de koper de woning in gebruik te nemen.
- e. In geval van verkoop van een koopwoning is de koper verplicht 26 weken na het sluiten van de verkoopovereenkomst de woning in gebruik te nemen.
- f. Het college kan de in lid c, d en e genoemde termijnen in bijzondere gevallen, op een daartoe door of namens de koper schriftelijk ingediend verzoek, verlengen.

Artikel 13. Recht van terugkoop

- a. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting of zijn verplichting de woning in gebruik te nemen, dan is de koper verplicht de gekochte grond of woning op de eerste vordering van de gemeente aan de gemeente terug te verkopen. Deze terugkoop dient binnen twee maanden na voornoemde vordering plaats te vinden tegen de in de verkoopakte bepaalde verkoopprijs.
- b. De kosten van deze verkoop, inclusief de verschuldigde omzetbelasting, komen voor rekening van de overdragende partij.
- c. De overdragende partij is verplicht de grond of woning in de staat te brengen waarin deze zich bevond bij het aangaan van de eerste verkoopovereenkomst tussen partijen, dan wel in de staat waaraan de gemeente haar goedkeuring heeft verleend, bij gebreke waarvan één en ander door de gemeente wordt uitgevoerd op kosten van de overdragende partij.

Artikel 14. Kosten lozing oppervlaktewater en aansluiting riolering

Ten aanzien van de verplichting van de koper en zijn rechtsopvolgers om het overtollige oppervlaktewater doormiddel van putten en afvoerleidingen te lozen op het gemeentelijke rioleringsstelsel, komen de kosten van de aanleg en het onderhoud van de daarvoor benodigde voorzieningen alsmede van de aansluiting op het gemeentelijke rioleringsstelsel voor rekening van de koper dan wel zijn rechtsopvolgers.

Artikel 15. Nutsvoorzieningen

- a. De koper en zijn rechtsopvolgers moeten gedogen dat vanwege de openbare nutsbedrijven, ten algemene nutte in-, aan- en/of op het verkochte en de daarop aanwezige of nog te stichten bebouwing ten dienste van deze nutsbedrijven de nodige leidingen, kabels, buizen en verder daartoe benodigde voorzieningen en materialen worden aangebracht en in stand gehouden. Voornoemde met inbegrip van controle, onderhoud, wijzigingen en vernieuwingen, waartoe ook de nodige ontgravingen en/of andere werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd door of namens deze nutsbedrijven, onder de verplichting voor deze nutsbedrijven om alle daardoor aan het verkochte veroorzaakte schade op hun kosten te herstellen.
- b. De koper is verplicht en verbindt zich, voor zichzelf en zijn rechtverkrijgenden, de bepaling uit lid a en deze bepaling, bij elke overdracht in eigendom of vestiging van een zakelijk genotsrecht en de latere overdracht daarvan, verdeling mede daaronder begrepen, van het geheel of een gedeelte van het verkochte, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en ten behoeve van voornoemde nutsbedrijven te bedingen en aan te nemen en in elke verdere akte van overdracht of verlening of overdracht van het zakelijk genotsrecht voor zover mogelijk woordelijk op te nemen. Voornoemde onder verbeurte van een terstond opvorderbare boete van €10.000 door de koper en iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde, die verzuimt deze bedingen ten behoeve van voornoemde nutsbedrijven op te leggen, te bedingen, op te nemen, aan te nemen of te doen aannemen.

Artikel 16. Kettingbeding

- a. Bij vervreemding of bezwaring van het verkochte of een gedeelte van het verkochte is de koper verplicht deze bepaling en het in de artikelen 14, 17 en 18 bepaalde tegenover de verkrijger(s) ten behoeve van de gemeente Ameland te bedingen, in de alsdan op te maken akte van levering op te nemen en deze bedingen namens de gemeente Ameland aan te nemen, alsmede de verkrijger(s) te verplichten bij opvolgende vervreemding of bezwaring dezelfde bedingen op te leggen, op te nemen, aan te nemen of te doen aannemen.
- b. Voordat de bouw is voltooid of de woning in gebruik is genomen is de koper naast het bepaalde in lid a tevens verplicht het in de artikelen 12 en 13 bepaalde tegenover de verkrijger(s) ten behoeve van de gemeente Ameland te bedingen, in de alsdan op te maken akte van levering op te nemen en deze bedingen namens de gemeente Ameland aan te nemen, alsmede de verkrijger(s) te verplichten bij opvolgende vervreemding of bezwaring dezelfde bedingen op te leggen, op te nemen, aan te nemen of te doen aannemen.

Artikel 17. Anti-speculatiebeding

- a. De koper verplicht zich de grond en/of de (daarop te realiseren) woning niet geheel of gedeeltelijk te zullen doorverkopen.
- b. Bij niet nakoming van de verplichting als bedoeld in lid a is de koper tot en met het vijfde jaar dat hij de woning heeft bewoond een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van

50% van de in de op deze verkoopovereenkomst gebaseerde verkoopakte bepaalde verkoopprijs verschuldigd ten behoeve van de gemeente, met een minimum van €25.000,-. Vanaf het vijfde tot en met het tiende jaar dat hij de woning heeft bewoond is een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van 25% van de in de op deze verkoopovereenkomst gebaseerde verkoopakte bepaalde verkoopprijs verschuldigd ten behoeve van de gemeente, met een minimum van €25.000,-.

- c. Het gestelde in lid a is niet van toepassing in geval van:
 - 1. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - 2. Executoriale verkoop en
 - 3. Schriftelijke ontheffing van het college.
- d. Het bepaalde in lid a en c vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende tien jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- e. De schriftelijke ontheffing van het college als bedoeld in lid c sub 3 dient vergezeld te gaan van een goede motivering.
- f. Gezien de beperkte beschikbaarheid van woningbouw kavels en koopwoningen is het de koper gedurende tien jaar na het passeren van de verkoopakte niet toegestaan opnieuw een woningbouw kavel of koopwoning aan te kopen van de gemeente Ameland, dan wel deel te nemen aan de uitgifte van woningbouw kavels of koopwoningen in de gemeente Ameland.

Artikel 18. Boetebeding

- a. Bij niet of niet tijdige nakoming of overtreding van de verplichtingen of verboden voortvloeiende uit de artikelen 12, 13, 16 alsmede dit artikel is de koper dan wel diens rechtsopvolger(s), na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verschuldigd ten behoeve van de gemeente.
- b. De in lid a genoemde boete bedraagt 25% van de in de op deze verkoopovereenkomst gebaseerde verkoopakte bepaalde verkoopprijs, met een minimum van €20.000,-.
- c. Het in lid a en b gestelde laat onverlet het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding.

Artikel 19. Hardheidsclausule

Indien strikte toepassing tot een onevenredigheid in relatie tot de ter zake te dienen belangen kan leiden, kan het college gemotiveerd afwijken dan wel ontheffing verlenen van het gestelde in deze algemene voorwaarden.

Artikel 20. Nietigheid

Indien enige bepaling van deze algemene voorwaarden, om welke reden dan ook, geheel of gedeeltelijk ongeldig is, dan blijven de overige bepalingen onverminderd van kracht, terwijl partijen voor wat betreft de ongeldige bepaling geacht worden datgene te zijn overeengekomen dat rechtsgeldig de strekking van de ongeldige bepaling het meest nabij komt.