ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN BOUWGROND GEMEENTE BARENDRECHT

(gb/avbgb/wpo/2012)

Artikel 1
Overdracht en aanvaarding

1. De akte tot levering van een onroerende zaak wordt verleden ten overstaan van één van de plaatselijke notarissen binnen één maand na de ondertekening van de koopovereenkomst. Op verzoek van koper kan door de gemeente vrijstelling worden verleend ten aanzien van de notariskeuze.

2. De betaling van de koopprijs geschiedt uiterlijk op de dag waarop de akte tot levering wordt verleden binnen de termijn genoemd in lid 1. De koopsom moet geheel worden voldaan in Euro's.

3. Alle kosten en rechten (waaronder begrepen de eventueel verschuldigde overdrachts- en/of omzetbelasting) op de verkoop en levering van de onroerende zaak vallende, zijn voor rekening van de koper.

   In het geval de grond wordt verkocht aan een bouwondernemer kunnen Burgemeester en Wethouders bepalen dat ABC-overdrachten-al dan niet onder voorwaarden- zijn toegestaan, mits de koopsom wordt voldaan conform het bepaalde in lid 2, dan wel wordt voldaan aan de renteverplichting genoemd in lid 9.

4. De koper van een perceel grond kan dit in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de akte tot levering is ondertekend en de koopsom is betaald, tenzij anders is overeengekomen.

5. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de grond zullen de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De koper 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 het perceel.

6. Alle zakelijke lasten en belastingen, die terzake van de grond en de opstal(len) worden geheven, komen ten laste van de koper met ingang van 1 januari volgende op de datum van de koopovereenkomst.
   In geval van een ABC-overdracht, komen de zakelijke lasten en belastingen ten laste van B, indien op 1 januari de grond nog niet is doorverkocht aan C.

7. Het verkochte is voor risico van de koper vanaf de datum van het verlijden van de akte van levering en indien ingebruikneming van het verkochte met toestemming van burgemeester en wethouders vóór de datum van de akte van levering geschiedde, vanaf de datum van ingebruikneming.

8. In de akte tot levering kan de gemeente die kettingbedingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen en andere zakelijke rechten doen opnemen die zij noodzakelijk acht.



9. In het geval de betaling later plaatsvindt dan één maand na de ondertekening van de koopovereenkomst is de koper, vanaf de dag gelegen na één maand na ondertekening van de koopovereenkomst tot de dag waarop de koopsom wordt voldaan, wettelijke rente verschuldigd. De koper dient de rente maandelijks te voldoen.

10. De koper is verplicht mee te werken aan het transport.

Artikel 2
Omschrijving van de leveringsverplichting

1. De gemeente is verplicht koper de eigendom te leveren die:
   a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook onderhevig is;
   b. niet is bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan of andere dan de opgegeven zakelijke rechten;
   c. vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
   d. vrij is van juridische belemmeringen die anderszins de in de bijzondere voorwaarden overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel grond verhinderen of beperken.

2. De levering geschiedt door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers van een akte, te verlijden ten overstaan van de in artikel 1 lid 1 bedoelde notaris.

Artikel 3
Aflevering

1. Indien de onroerende zaak als bouwrijpe grond is aangeboden moet het worden geleverd in bouwrijpe staat.

2. Onder "bouwrijpe staat" moet worden verstaan: de aanwezigheid van een verharde bouwstraat, vrij van die feitelijke belemmeringen die de bouw, de inrichting en/of de ingebruikneming verhinderen, beperken en/of vertragen op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen.

3. In de koopovereenkomst zal in een bijzondere voorwaarde nader worden aangegeven welke voorzieningen zijn aangebracht en welke bewerkingen het perceel heeft ondergaan.

4. De gemeente draagt na de levering van de grond tijdig zorg voor aansluiting op de riolering. Koper is hiervoor een bijdrage verschuldigd aan de gemeente. Deze bedraagt € 575,00 (exclusief BTW) per woning (in geval van aaneengesloten bebouwing zoals onder andere rijtjeswoningen, twee onder één kap woningen en appartementsgebouwen) prijspeil 1 januari 2012, of de werkelijke kosten indien het bedrijfsgrond of vrije kavels ten behoeve van woningbouw betreft. Door koper is dit bedrag verschuldigd uiterlijk op de datum van het transport van de akte van levering.
   Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid deze bedragen jaarlijks aan het actuele prijspeil aan te passen.



5. Als feitelijke belemmeringen worden slechts beschouwd gebreken waarvan het bestaan bij de aflevering gelet op de stand van de techniek kan worden nagegaan en waarvan kan worden aangenomen dat de wederpartij deze niet heeft aanvaard.

6.a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond is een globaal onderzoek verricht.
De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een aan de akte te hechten 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 dergelijke stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn.
Evenmin heeft verkoper, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan verkoper bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden.

6.b. Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het op de grond te realiseren bouwplan tot het moment van het passeren van de overdrachtsakte zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, die van zodanige aard zijn dat van koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder tot sanering over te gaan, aan zijn bouwplicht voldoet, heeft koper het recht deze overeenkomst op te zeggen 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.

6.c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

7. De kosten van aansluiting van de opstallen op de leidingen voor water, gas, elektra en centrale antenne-inrichting komen voor rekening van de koper.

Artikel 4
Bebouwing, verdere inrichting en ingebruikneming van de grond

1. De koper is gehouden de in verband met de bouw noodzakelijke vergunningen tijdig aan te vragen terwijl de gemeente zich verplicht al het mogelijke te doen om deze vergunningen te kunnen verlenen.
   a. De gemeente is jegens de koper niet gehouden bij te dragen in de kosten van erfafscheidingen als bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek.
   b. Indien de verkoop de uitgifte van industriegrond betreft is koper verplicht tot aanleg en onderhoud van parkeergelegenheid op eigen terrein conform de bepalingen van de bouwverordening en het bestemmingsplan, alsmede tot het aanbrengen en in stand houden van beplanting volgens een door burgemeester en wethouders goed te keuren beplantingsplan.

2. Binnen drie maanden na de datum van de akte van levering dient met de bebouwing van het gekochte een aanvang te zijn gemaakt. Binnen een jaar, nadat met de bebouwing een aanvang is gemaakt, dient deze te zijn voltooid.

3. Indien als gevolg van (bouw)activiteiten overtollige grond, puin en groenafval van de onroerende zaak moet worden afgevoerd, gebeurt dit voor rekening en risico van de koper.

Artikel 5
Vervreemding tijdens de bouw

Bouwgrond mag door de uiteindelijke koper niet geheel of gedeeltelijk worden vervreemd aan derden - verlening van een zakelijk genotsrecht daaronder begrepen- alvorens de in de bouwvergunning genoemde opstal glas- en waterdicht is, behoudens in geval van executoriale verkoop.

Artikel 6
Gedoogplicht

1. Koper en zijn rechtverkrijgenden moeten gedogen, dat op, in, aan of boven het verkochte zoveel palen, kabels, leidingen en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen als burgemeester en wethouders met het oog op openbare voorzieningen en/of doeleinden wenselijk achten. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding terzake van het gedogen.
   Alvorens te beslissen over de plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht, alsmede over de vergoeding van eventueel in verband daarmee veroorzaakte schade vindt vanwege de gemeente overleg met de eigenaar plaats.

2. Koper en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht al hetgeen krachtens het eerste lid is aangebracht te laten bestaan en zich te onthouden van al datgene waardoor de uitoefening van dit recht zal kunnen worden geschaad, belemmerd of de bereikbaarheid en bedrijfsveiligheid van die voorzieningen in gevaar kan komen.

3. Bij elke niet-nakoming, niet behoorlijke nakoming of overtreding van één of meerdere verplichtingen, voortvloeiende uit dit artikel, verbeurt koper en zijn rechtverkrijgenden, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van€ 15.000,00 (zegge: vijftienduizend euro).

4. De boete moet worden betaald binnen een maand na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders.

5. Naast de in lid 3 genoemde boete kunnen burgemeester en wethouders een extra boete van € 1500,00 (zegge: duizendenvijfhonderd euro) vorderen voor elke dag dat de niet-nakoming of de overtreding voortduurt.

6. Een opgelegde boete laat onverminderd de rechten van de gemeente op nakoming van de overeenkomst en/of het vorderen van een aanvullende schadevergoeding.

7. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van de koper casu quo diens rechtsopvolgers.



Artikel 7
Duurzaam Bouwen

De gemeente wenst bij haar gronduitgifte prestatiedoelstellingen te realiseren ten aanzien van duurzaam bouwen. De gemeente en koper zullen voor het tijdstip van, doch uiterlijk gelijktijdig met, het sluiten van de (gronduitgifte-)overeenkomst nadere schriftelijke afspraken maken over de wijze waarop aan het bovenstaande invulling wordt gegeven.

Artikel 8
Politiekeurmerk Veilig Wonen

Koper verplicht zich woningen te realiseren die voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen, zoals deze eisen zijn beschreven in het zogenaamde Handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen. Deze eisen hebben tot doel de veiligheid te verhogen door criminaliteitspreventie.

Artikel 9
Achterpaden

Daar waar de gemeente de grond bestemd voor achterpaden, in eigendom overdraagt, zijn koper en diens rechtverkrijgenden verplicht om voor eigen rekening zij- en achterpaden, die dienen ter ontsluiting van de bij de woningen behorende tuinen en bergingen op eigen terrein aan te leggen. Koper en diens rechtverkrijgenden zijn verplicht om de paden in stand te houden, te onderhouden en van verlichting met schemerschakelaar te voorzien. Daartoe zullen in de individuele koopakten de nodige erfdienstbaarheden worden gevestigd.

Artikel 10
Bebouwing op grenslijn bouwgrond en water

Daar waar bouwgrond grenst of zal komen te grenzen aan een waterpartij is het de koper en diens rechtverkrijgenden verboden om bebouwing op te richten boven het water of op de grens van het water met de bouwgrond. Dit bouwverbod geldt eveneens voor bebouwing op de beschoeiing. De bepalingen van de keur van het Waterschap Hollandse Delta gelden onverkort.

Artikel 11
Antispeculatiebeding

1.Koper van een woning met een koop-/aanneemsom van maximaal € 257.500,00 (prijspeil per 1-1-2012) mag het gekochte tot en met zeven jaar na datum van transport van de akte waarbij hij de grond heeft gekocht zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van de gemeente Barendrecht niet vrijwillig vervreemden, verhuren of in gebruik geven, behoudens verkoop krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek; koper is verplicht binnen deze termijn aan de gemeente Barendrecht een bedrag te betalen dat gedurende het eerste jaar na het in eigendom verkrijgen van de woning gelijk is aan 3,5% van de oorspronkelijk koop-/aanneemsom.

2. Voor de volgende jaren moet aan de gemeente worden terugbetaald:
- in het tweede jaar drie procent (3%) van de koop-/aanneemsom;
- in het derde jaar tweeënhalf procent (2,5 %) van de koop-/aanneemsom;
- in het vierde jaar twee procent (2 %) van de koop-/aanneemsom;
- in het vijfde jaar anderhalf procent (1,5 %) van de koop-/aanneemsom;
- in het zesde jaar één procent (1 %) van de koop-/aanneemsom;
- in het zevende jaar een half procent (0,5 %) van de koop-/aanneemsom;

3. Vanaf het tijdstip waarop zeven volledige jaren zijn verstreken sedert de datum van transport als bedoeld in het eerste lid, is geen bedrag meer verschuldigd.

4. Het college van burgemeester en wethouder heeft de bevoegdheid de bedragen jaarlijks aan het actuele prijspeil aan te passen.

5. Het beding als omschreven in het eerste en tweede lid van dit artikel kan buiten toepassing blijven indien de woning wordt verkocht tegen een lagere verkoopprijs dan de oorspronkelijke koop-/aanneemsom, een en ander ter beoordeling aan de gemeente.

Artikel 12
Collectieve beveiliging bedrijfsterreinen

Koper en zijn rechtverkrijgenden van bedrijfsgrond zijn verplicht tot financiële deelname aan het collectieve beveiligingsproject, dat voor het bedrijfsterrein waarop de desbetreffende grond is gesitueerd, wordt gestart. Deze beveiliging heeft minimaal betrekking op de nachtelijke uren en het weekeinde. De hoogte van de financiële bijdrage aan dit project is afhankelijk van onder andere de grootte van het bedrijfsperceel, de personeelsomvang en de waarde van de bedrijfsopstallen.

Artikel 13
Hoofdelijkheid: ondeelbaarheid

1. Indien een perceel grond aan meer dan één (rechts)persoon wordt verkocht of behoort, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van alle verplichtingen, die met betrekking tot het perceel grond jegens de gemeente zijn overeengekomen en is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van aan de gemeente met betrekking tot het perceel grond volgens de akte verschuldigde bedragen.

2. De ten laste van koper en opvolgende verkrijger komende verplichtingen tegenover de gemeente zijn ondeelbaar.

3. Indien de onroerende zaak ten laste waarvan verplichtingen ten behoeve van de gemeente zijn overeengekomen aan meer dan één (rechts)persoon behoort, dienen zij één hunner of een derde als hun vertegenwoordiger aan te wijzen en de gemeente van die aanwijzing schriftelijk in kennis stellen. Van wijziging van deze vertegenwoordiging dient op gelijke wijze aan de gemeente te worden kennis gegeven. De gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot het perceel grond rechtsgeldig aan deze vertegenwoordiger doen c.q. bij deze instellen.

Artikel 14
Verrekening van over- en ondermaat

1. De in de koopovereenkomst aangegeven oppervlakte van het perceel grond is de basis van de berekening van de koopsom.

2. Indien na meting door de Dienst van het Kadaster en de openbare registers mocht blijken dat de oppervlakte 5% of meer verschilt met die welke als basis voor de in het vorige lid bedoelde berekening heeft gestrekt, zal de koper herrekening van de koopsom kunnen vorderen tot 3 maanden nadat de koper is ingelicht door de Dienst van het Kadaster en de openbare registers.

3. Herrekening zal geschieden op basis van de in de koopovereenkomst vermelde m²-prijs.

4. Overigens zal over- en ondermaat aan geen van partijen enig recht verlenen.

5. In de gevallen van grondverkoop waarbij vaste kavelprijzen worden gehanteerd en bij verkoop via een ABC-contract door een bouwondernemer of een projectontwikkelaar is verrekening geheel uitgesloten. In deze gevallen geldt dat indien de door de gemeente opgegeven maat of grootte van de onroerende zaak niet juist of niet volledig is, geen van de partijen daaraan enig recht kan ontlenen noch aanspraak kan maken op verrekening.

Artikel 15
Niet-nakoming van verplichtingen door de koper/verkrijger

1. Onverminderd de aan de gemeente krachtens de wet ter beschikking staande rechtsmiddelen, kan de gemeente, indien de koper en/of opvolgende verkrijger zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, te harer keuze en zo nodig naast of na elkaar gebruik maken van de in de algemene of bijzondere voorwaarden genoemde rechtsmiddelen.

2. Alvorens de gemeente gebruik maakt van één van de in de wet, de algemene of bijzondere voorwaarden genoemde rechtsmiddelen stellen zij de koper en/of opvolgende verkrijger bij aangetekend schrijven in gebreke en wordt hem alsnog een in de ingebrekestelling te noemen termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.

3. Indien de koper en/of opvolgende verkrijger een in de algemene of bijzondere voorwaarden gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen ongebruikt laat voorbij gaan, is hij niettemin door het enkele verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.

4. Met het oog op de nakoming van de met de koper en/of opvolgende verkrijger in de algemene of bijzondere voorwaarden overeengekomen verplichtingen is de gemeente te allen tijde gerechtigd na melding met de koper en/of opvolgende verkrijger het perceel grond te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, zowel in- als uitwendig, te inspecteren.

Artikel 16
Boeten

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij niet-nakoming, niet tijdige nakoming of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in deze algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden een boete opleggen, te weten bij niet-nakoming, niet tijdige nakoming of niet behoorlijke nakoming van:
   a. artikel 1 lid 9: een boete van 10% van het bedrag van de koopsom;
   b. artikel 4 lid 2: een boete van ten hoogste 1% van het bedrag van de koopsom maar met een minimum van € 500,00 voor elke dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt;
   c. artikel 5: een boete van 20% van het bedrag van de koopsom;
   d. alle overige bepalingen: een boete van ten hoogste € 500,00 voor elke overtreding en van ten hoogste € 250,00 voor elke dag of gedeelte van een dag, dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt of het aanbrengen of onderhouden verhinderd of niet toegestaan wordt;

   één en ander onverminderd het recht van de gemeente om alsnog nakoming te verlangen of om herstel, verandering of verwijdering te eisen van hetgeen in afwijking van het in de algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden gestelde is geschied.

2. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven, waarin de boete is opgelegd.

3. Een boete, als in lid 1 bedoeld, kan door burgemeester en wethouders worden kwijtgescholden of, indien deze reeds is betaald, teruggegeven indien daarvoor naar hun mening reden aanwezig is.

4. De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de koper en/of opvolgende verkrijger.

Artikel 17
Kettingbeding

1. Bij elke vervreemding van het perceel grond of vestiging van een zakelijk recht daarop, waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt verkregen, moeten de nog toepasselijke bepalingen van deze algemene verkoopvoorwaarden (waaronder dit artikel) alsmede eventuele bijzondere voorwaarden aan elke opvolgende koper of zakelijk gerechtigde worden opgelegd en door hem ten behoeve van de gemeente worden aangenomen onder verbeurte van een boete gelijk aan tweemaal de koopsom, te verbeuren door de overdragende partij ten behoeve van de gemeente Barendrecht en te betalen binnen 14 dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van de gemeente. De boete is opeisbaar door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

2. Burgemeester en wethouders kunnen koper of rechtsopvolger van koper geheel of gedeeltelijk ontslaan van de verplichtingen die voortvloeien uit het bepaalde van dit artikel op grond van gebleken hardheid welke buiten elke verhouding staat tot het algemeen belang dat met toepassing van deze bepalingen wordt gediend.

Artikel 18
Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ontheffing te verlenen van de verplichtingen en eisen, verwoord in deze algemene verkoopvoorwaarden, indien in een individueel geval naar hun oordeel strikte toepassing van de regel niet vereist is en het met de eis gediende belang niet wordt geschaad door het verlenen van de ontheffing.
Burgemeester en wethouders kunnen aan een vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden.

Artikel 19
Titel en inwerkingtreding

1. Deze verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene verkoopvoorwaarden bouwgrond gemeente Barendrecht".

2. De verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de verkoop van bouwgrond.

3. Deze verkoopvoorwaarden zijn opnieuw vastgesteld in de collegevergadering van 27 maart 2012.