



Algemene verkoopvoorwaarden particuliere bouwkvavels
- versie juni 2023 -

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	DEFINITIES	3
HOOFDSTUK 2	ALGEMENE BEPALINGEN	6
ARTIKEL 1	ALGEMEEN	6
ARTIKEL 2	TOESTAND EN STAAT VAN AFLEVERING	6
ARTIKEL 3	OVERDRACHT EN AANVAARDING	6
ARTIKEL 4	LASTEN EN BELASTINGEN	7
ARTIKEL 5	AANDUIDING TERREINGRENZEN	7
ARTIKEL 6	OVER- EN ONDERMAAT	7
ARTIKEL 7	BETALING KOOPSOM	7
ARTIKEL 8	MILIEUKUNDIG ONDERZOEK; BODEMVERONTREINIGING	8
ARTIKEL 9	FAILLISSEMENT EN BESLAG	8
ARTIKEL 10	HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID	9
ARTIKEL 11	BEBOUWING	9
ARTIKEL 12	AANLEG PARKEERPLAATS	9
ARTIKEL 13	WATERHUISHOUDING EN RIOLERING	9
ARTIKEL 14	INRIT	10
ARTIKEL 15	NUTSVOORZIENINGEN	10
ARTIKEL 16	ARCHEOLOGIE	10
ARTIKEL 17	ANTI-SPECULATIEBEDING	11
ARTIKEL 18	ERFDIENSTBAARHEID ALTHANS KWALITATIEVE VERPLICHTING	11
ARTIKEL 19	KETTINGBEDING	12
ARTIKEL 20	INDEXERING BOETES	12
ARTIKEL 21	OPSCHORTENDE VOORWAARDE	12
ARTIKEL 22	WET BEVORDERING INTEGRITEITSBEOORDELINGEN DOOR HET OPENBAAR BESTUUR (WET BIBOB)	12
ARTIKEL 23	DIDAM-CLAUSULE	13
ARTIKEL 24	TERUGLEVERING VAN HET BOUWPERCEEL	13
HOOFDSTUK 3	SLOTBEPALINGEN	14
ARTIKEL 25	PUBLIEKRECHTELIJKE POSITIE GEMEENTE	14
ARTIKEL 26	NIETIGHEID, Vernietiging	14
ARTIKEL 27	HARDHEIDSCLAUSULE	14
ARTIKEL 28	GESCHILLENREGELING	14
ARTIKEL 29	CITEERTITEL	14

HOOFDSTUK 1 DEFINITIES

Definities worden aangeduid met een hoofdletter. Voor zover onderstaande definities zijn opgenomen in bepalingen van deze voorwaarden die door middel van een kettingbeding of kwalitatieve verplichting worden doorgelegd aan opvolgende kopers, dienen deze definities eveneens (door middel van een kettingbeding) te worden doorgelegd.

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

Algemene voorwaarden

De bepalingen in dit document die bestemd zijn om te gelden bij de verkoop van een Bouwperceel door de Gemeente.

Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen.

Bouwrijpe grond

Bouwperceel dat is gelegen in de nabijheid van de openbare weg en nutsvoorzieningen, niet verontreinigd is in mate die naar de huidige maatstaven onaanvaardbaar is voor woningbouw ter plaatse en zonder feitelijke belemmeringen die de bouw en/of ingebruikneming verhinderen of beperken in een mate die in redelijkheid niet voor rekening van Koper behoort te komen.

Bruikbare omgevingsvergunning

Een door het College verleende omgevingsvergunning, waartegen nog uitsluitend beroep bij de rechtbank en/of hoger beroep bij de Raad van State kan worden ingesteld, tenzij nog niet is beslist op een ingediend verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechtbank, dat is ingediend binnen zes weken na de bekendmaking van de verleende omgevingsvergunning.

College

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert als bevoegd gezag in de uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden.

Bouwperceel

Het door de Gemeente over te dragen perceel dat het object vormt van de Koopovereenkomst en waarop conform het geldende bestemmingsplan een Woning gebouwd mag worden.

Gemeente (Weert)

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert als bevoegd gezag in de uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden.

Grondprijsbrief

De meest actuele versie van de jaarlijks door de gemeenteraad van de gemeente Weert vastgestelde grondprijsbrief waarin de kaders zijn vastgelegd waarbinnen het College en de ambtelijke organisatie opereren.

Ingebrekestelling

Een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.

Kavelpaspoort

Een document met daarin opgenomen de kadastrale essentialia van het Bouwperceel: rooilijn, kavelgrenzen (of kadastrale grenzen van het Bouwperceel), bouwpijlhoogte, locatie rioolaansluiting.

Koopovereenkomst

De overeenkomst tot aan- en verkoop van een Bouwperceel waarop deze Algemene voorwaarden van toepassing zijn en waarbij Verkoper zich verbindt Bouwperceel te leveren aan Koper en Koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen aan Verkoper.

Koopsom

Het totaal verschuldigde bedrag voor het Bouwperceel, zoals vermeld in de Koopovereenkomst.

Koper

Eén of meer natuurlijke personen, niet handelend in de uitoefening van beroep of bedrijf, die de Koopovereenkomst hebben gesloten, die de Woning op het Bouwperceel wensen te bouwen uitsluitend voor eigen gebruik.

Levering

Het feitelijk ter beschikking stellen van het Bouwperceel. Het uitvoeren van een sonderingonderzoek of milieukundig bodemonderzoek valt hier echter heel uitdrukkelijk niet onder en kan worden uitgevoerd zonder dat er sprake is van Levering.

Notariële akte

De voor eigendomsoverdracht van de Bouwperceel vereiste akte van levering.

Notarieel transport

Het passeren van de Notariële akte bij de notaris ter uitvoering van de Koopovereenkomst.

Onherroepelijke omgevingsvergunning

Een door het College van burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning, waartegen geen rechtsmiddelen (beroep of hoger beroep) meer kunnen worden ingezet.

Overdracht

De juridische eigendomsovergang door inschrijving van de Notariële akte in de daartoe bestemde registers.

Partijen

De Verkoper en Koper tezamen.

Teruglevering

De feitelijke en, indien ontbinding na Eigendomsoverdracht plaatsvindt, juridische teruglevering van het Bouwperceel aan Verkoper door Koper nadat Verkoper de Koopovereenkomst heeft ontbonden.

Toetsend orgaan

Het door de Gemeente aangewezen orgaan dat het Vooroverleg voert.

Verkoper

De gemeente Weert als privaatrechtelijke rechtspersoon en in die hoedanigheid als eigenaar van het Bouwperceel bevoegd tot het verkopen van Bouwperceel.

Vooroverleg

Een overleg vooruitlopend op een formele vergunningaanvraag, waarbij op informele wijze het Woningontwerp wordt getoetst om een Koper inzicht te geven in het slagen van een eventuele en ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag. Voor en naar aanleiding van het Vooroverleg gelden er aldus geen wettelijke termijnen.

Woning

Een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden, te bouwen op het Bouwperceel.

Woningontwerp

Een plan waaruit blijkt wat de Koper wil realiseren: een tekening van de Woning, voorzien van gevelaanzichten, plattegronden, situatietekening, doorsneden (alle inclusief maatvoering en op schaal), kadastrale tekening, foto's van de directe omgeving, kleur- en materiaalgebruik.

HOOFDSTUK 2 ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 ALGEMEEN

1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op de Koopovereenkomst en alle daarmee samenhangende communicatie, waaronder mondelinge en schriftelijke onderhandelingen.
2. Bij strijd tussen de Koopovereenkomst en de Algemene voorwaarden prevaleert de Koopovereenkomst.
3. De verkoop van het Bouwperceel geschiedt na een daartoe strekkend besluit van de Gemeente:
 - a. tegen een vooraf vastgestelde prijs;
 - b. bij Notariële akte;
 - c. onder Algemene en bij Koopovereenkomst bepaalde voorwaarden.
4. Als Algemene voorwaarden gelden deze en de navolgende bepalingen voor zover daarvan niet wordt afgeweken bij of krachtens een afzonderlijk besluit van de Gemeente. De Koopovereenkomst bevat:
 - a. bepalingen met betrekking tot de aanduiding van het te verkopen perceel;
 - b. bepalingen met betrekking tot de Koopsom;
 - c. een tekening.

ARTIKEL 2 TOESTAND EN STAAT VAN AFLEVERING

1. Het Bouwperceel wordt geleverd:
 - a. bouwrijp;
 - b. onvoorwaardelijk;
 - c. niet bezwaard met beslagen, hypotheekrechten of inschrijvingen daarvan;
 - d. niet bezwaard met andere voor de Koper kenbare of bekende gebreken;
 - e. vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
 - f. vrij van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de Koopovereenkomst bepaalde bouw, inrichting en ingebruikneming van de Bouwperceel verhinderen, tenzij deze in de Koopovereenkomst zijn vermeld en Koper deze uitdrukkelijk heeft aanvaard.
2. Koper aanvaardt het Bouwperceel in de staat waarin het zich bevindt op het moment van totstandkoming van de Koopovereenkomst, hetgeen onverlet laat de verplichting van Verkoper het Bouwperceel conform het bepaalde in lid 1 te leveren.
3. Verkoper wordt als zorgvuldig schuldenaar in zijn voortgezet gebruik in de periode tussen het tot stand komen van de Koopovereenkomst tot aan het tijdstip van de Levering geacht geen wijzigingen aan te brengen in de staat van de Bouwperceel.

ARTIKEL 3 OVERDRACHT EN AANVAARDING

1. De keuze van de notaris ligt bij Verkoper.
2. De Notariële akte dient ten overstaan van de aangewezen notaris te zijn verleden binnen twee weken nadat Koper de beschikking heeft over een Onherroepelijke omgevingsvergunning.
3. Indien een der Partijen weigert aan de ondertekening medewerking te verlenen na een ontvangen oproep tot ondertekening van de Notariële akte, verbeurt zij aan de wederpartij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete van tien procent van de Koopsom, onverminderd het recht op nakoming of het betalen van een schadevergoeding door de nalatige partij

- aan de benadeelde partij.
4. Koper kan het Bouwperceel in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de Notariële akte gepasseerd is.
 5. Het risico van het Bouwperceel is vanaf de Eigendomsoverdracht voor de Koper.

ARTIKEL 4 LASTEN EN BELASTINGEN

1. Alle lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van de bouwkavel worden geheven, komen ten laste van de Koper met ingang van 1 januari van het jaar volgende op het jaar van de Eigendomsoverdracht.
2. Alle lasten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de Eigendomsoverdracht van het Bouwperceel, waaronder ook begrepen de kosten van de vereiste Notariële akte en voor de kadastrale meting, zijn in de koopsom inbegrepen, met uitzondering van de in artikel 7 lid 2 bedoelde rente.

ARTIKEL 5 AANDUIDING TERREINGRENZEN

1. Voor de datum van de Levering van het Bouwperceel worden de grenzen door Verkoper met piketten in het terrein aangeduid en aan Koper op diens verzoek aangewezen.
2. Koper ontvangt van Verkoper voor het betreffende kavel een Kavelpaspoort.

ARTIKEL 6 OVER- EN ONDERMAAT

Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte, zoals die door Verkoper is aangegeven, geeft voor partijen slechts aanleiding tot verrekening indien de werkelijke grootte minimaal twee procent afwijkt van de opgegeven oppervlakte. In dat geval wordt verrekend op basis van de door Koper betaalde prijs per vierkante meter vermenigvuldigd met het daadwerkelijk aantal vierkante meters.

ARTIKEL 7 BETALING KOOPSOM

1. Op de dag van het passeren van de Notariële akte dient de volledige Koopsom en de eventueel verschuldigde rente door Koper te worden voldaan.
2. Vanaf vier maanden na datum Koopovereenkomst tot aan de Eigendomsoverdracht is Koper rente over de Koopsom verschuldigd. Het berekende rentebedrag is belast met BTW. De grondslag voor de renteberekening is de Koopsom vrij van BTW. Het rentepercentage betreft de rente zoals vermeld in de Grondprijsbrief die geldig is op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst. Er wordt niet eerder rente in rekening gebracht dan nadat het Bouwperceel bouwrijp is.
3. Indien het Bouwperceel vier maanden na datum Koopovereenkomst nog niet bouwrijp is, is Koper pas rente verschuldigd als bedoeld in lid 2, vanaf het moment dat het Bouwperceel bouwrijp is.
4. Wanneer het Woningontwerp van de te bouwen Woning binnen zes maanden na datum Koopovereenkomst respectievelijk binnen de verlenging van deze termijn, door het Toetsend orgaan niet is goedgekeurd en de Koopovereenkomst op grond van het hierna in artikel 11 gestelde wordt ontbonden, dan is over de Koopsom rente verschuldigd vanaf vier maanden na datum Koopovereenkomst tot aan de datum waarop de overeenkomst is ontbonden.

ARTIKEL 8 MILIEUKUNDIG ONDERZOEK; BODEMVERONTREINIGING

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de Bouwperceel, is een verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd conform NEN 5740, althans de geactualiseerde methode daarvan. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport. In het rapport wordt de toestand van het Bouwperceel omschreven en daaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de Bouwgrond concentraties van dergelijke stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven onaanvaardbaar zijn voor woningbouw ter plaatse. Het rapport kan op verzoek worden ingezien.
2. Voormeld onderzoek geeft slechts een indicatie omtrent de mate van bodemverontreiniging. Het staat Koper derhalve vrij vóór het passeren van de Notariële akte op het Bouwperceel, op zijn kosten, een bodemonderzoek te laten uitvoeren volgens de NEN 5740 methode, althans de geactualiseerde methode daarvan.
3. Als uit het bodemonderzoek blijkt dat sanering noodzakelijk is voor de bouw van de Woning, stelt Koper het betreffende rapport ter beschikking aan Verkoper waarna deze de kosten voor het onderzoek vergoedt. Verkoper heeft dan de keuze tussen het binnen redelijke termijn saneren van het Bouwperceel, voor zover de verontreiniging in de weg staat aan de bouw van de Woning en het gebruik van het Bouwperceel voor woondoeleinden, door en op kosten van Verkoper, dan wel ontbinding van de Koopovereenkomst middels aangetekend schrijven.
4. Indien Verkoper besluit tot sanering van het Bouwperceel, is Koper vanaf de datum van ontvangst door Verkoper van het in het vorige lid genoemde rapport bodemonderzoek tot dat de bodemsanering is uitgevoerd, geen rente verschuldigd over de Koopsom. De termijnen bedoeld in artikel 11 lid 1 en 5 worden dienovereenkomstig met de hiervoor bedoelde periode verlengd.
5. Indien Verkoper besluit tot sanering van het Bouwperceel, vindt de Eigendomsoverdracht plaats binnen redelijke, nader tussen partijen vast te stellen termijn na afronding van de saneringswerkzaamheden.
6. Iedere verontreiniging die na Eigendomsoverdracht wordt geconstateerd, wordt vermoed na Eigendomsoverdracht te zijn ontstaan.
7. Het is Koper bekend dat bij eventuele afvoer van grond die wordt hergebruikt van het Bouwperceel het Besluit bodemkwaliteit van toepassing is. Bij hergebruik van de af te voeren grond moet aan de bepalingen van het Besluit bodemkwaliteit worden voldaan.
8. De bestemming van de af te voeren grond is bepalend voor de normen waaraan de af te voeren grond dan moet voldoen. Bij hergebruik van de grond kan het uitvoeren van een aanvullend kwaliteitsonderzoek noodzakelijk zijn.
9. Alle kosten verband houdende met eventueel hergebruik van de af te voeren grond en noodzakelijk aanvullend kwaliteitsonderzoek zijn voor rekening van Koper.
10. Onderzoek naar de draagkracht van het Bouwperceel dient door en voor rekening van de Koper plaats te vinden.

ARTIKEL 9 FAILLISSEMENT EN BESLAG

1. Indien Koper voor Eigendomsoverdracht in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft aangevraagd, en/of wanneer er voor de datum van ondertekening van de Notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is Verkoper bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist.

2. In geval het bepaalde in lid 1 vindt er geen verrekening van rente, boetes, noch van rentevergoeding over een reeds betaalde koopsom door Verkoper aan Koper plaats.

ARTIKEL 10 HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID

Indien in de Koopovereenkomst meer dan één natuurlijke persoon als Koper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de Koopovereenkomst.

ARTIKEL 11 BEBOUWING

1. Binnen twee maanden na ondertekening Koopovereenkomst dient Koper een Vooroverleg met betrekking tot de Woning aan te vragen bij de Gemeente. Het Woningontwerp dient zo nodig door de Koper te worden aangepast en wel zodanig dat Koper binnen zes maanden na ondertekening van de Koopovereenkomst de goedkeuring op het Woningontwerp heeft verkregen van het toetsend orgaan.
2. Koper kan aan de Verkoper verzoeken om de termijn in lid 1 van dit artikel te verlengen indien zich uitzonderlijke omstandigheden voordoen. Verkoper is niet gehouden dit verzoek te honoreren.
3. Onmiddellijk na goedkeuring door het Toetsend orgaan, zal Koper een volledige, ontvankelijke en vergunbare aanvraag voor een omgevingsvergunning van de te bouwen Woning indienen.
4. Wanneer binnen 12 maanden na ondertekening van de Koopovereenkomst geen Omgevingsvergunning voor de Woning is verleend, kan Verkoper de Koopovereenkomst middels aangetekend schrijven ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.
5. Met de bouw van de Woning dient te worden begonnen binnen drie maanden nadat Koper een Onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen voor de Woning. Indien Koper dit nalaat, verbeurt zij aan Verkoper, zonder dat een ingebrekestelling is vereist, een direct opeisbare boete van € 100,00 per dag met een maximum van 20% van de Koopsom, hetgeen het recht van Verkoper op nakoming en schadevergoeding onverlet laat.
6. Het is Koper bekend dat het niet is toegestaan bouwketen, bouwmaterialen, containers, grond en/of bouwafval te plaatsen/deponeren op andere bouwkavels of op openbaar terrein.
7. De Woning dient te zijn voltooid binnen één jaar en zes maanden nadat Koper beschikt over een Onherroepelijke omgevingsvergunning.

ARTIKEL 12 AANLEG PARKEERPLAATS

Indien in de Koopovereenkomst en/of in het vigerende bestemmingsplan de verplichting voor Koper is opgenomen tot het aanleggen van één of meer parkeerplaatsen, is Koper verplicht om op het Bouwperceel gelijktijdig met het gereedkomen van de te realiseren Woning voor zijn rekening, parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen en in stand te houden, conform de daarvoor geldende parkeernorm in het betreffende bestemmingsplan.

ARTIKEL 13 WATERHUISHOUDING EN RIOLERING

1. Het is Koper bekend dat bij de inrichting van het perceel en/of realisatie van het Bouwplan rekening moet worden gehouden met het water- en rioleringsbeleid dat is vastgelegd in de vigerende gemeentelijke hemelwaterverordening. Een digitaal exemplaar van deze verordening kan bij de gemeente worden opgevraagd.

2. Het is Koper bekend dat voor het perceel een rioleringsplan dient te worden opgesteld dat voorziet in een gescheiden inzameling van vuilwater en (schoon) hemelwater. Het schone hemelwater afkomstig van dak en erfverharding dient afgevoerd te worden naar de perceelsgrens om vervolgens af te voeren naar de gemeentelijke infiltratievoorziening. Indien er geen gemeentelijke infiltratievoorziening aanwezig is, dient het schone hemelwater op eigen terrein te worden geïnfiltreerd. Hiervoor moet een infiltratievoorziening worden aangelegd die voorzien is van een zichtbare calamiteitenoverlaat.
3. Het is Koper bekend dat geen uitlogende materialen (mogen) worden toegepast of dat uitloging van gebruikte materialen niet mag plaatsvinden, bv. door het toepassen van coatings. Het is Koper ook bekend dat geen stoffen geloosd mogen worden die de doelmatige werking van de riolering nadelig beïnvloeden.
4. Dit laatste uitgangspunt moet bewerkstelligen dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater niet nadelig wordt beïnvloed.
5. Het is Koper bekend dat door deze aanpak bewerkstelligd wordt dat het schoon hemelwater niet op de gemeentelijke vuilwater/gemengde riolering wordt aangesloten.

ARTIKEL 14 INRIT

1. Ter plaatse van de oprit, verhardt Verkoper het overgangsgebied tussen de openbare weg en de Bouwkavel met een breedte van maximaal 3 meter. De Koper dient het daarvoor bestemde meldingsformulier in te dienen.
2. In de Koopovereenkomst is opgenomen voor wiens rekening de kosten van de in lid 1 genoemde werkzaamheden komen.
3. Indien de situatie het toelaat en het wenselijk wordt geacht, kan voornoemde verharding worden verbreed tot 5 meter. Hieraan zijn meerkosten verbonden, welke voor rekening van de Koper komen.

ARTIKEL 15 NUTSVOORZIENINGEN

1. De Woning dient door of namens de Koper blijvend te worden aangesloten op het, door of namens de Gemeente, aangelegde rioleringsstelsel, water en, indien van toepassing, stadsverwarming. Indien Koper dit nalaat, verbeurt zij aan Verkoper, zonder dat een ingebrekestelling is vereist, een direct opeisbare boete van € 100,00 per overtreding per dag met een maximum van € 50.000,00, hetgeen het recht van Verkoper op nakoming en schadevergoeding onverlet laat.
2. Koper is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen en verkrijgen van de voor hem noodzakelijke nutsvoorzieningen, waaronder in ieder geval water, riolering, elektriciteit en internet. Alle aansluitkosten komen voor rekening van de Koper. Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de nodige erfdienstbaarheden en/of opstalrechten indien de Gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.

ARTIKEL 16 ARCHEOLOGIE

1. Indien voorafgaand aan het tot stand komen van de Koopovereenkomst of de Eigendomsoverdracht archeologisch onderzoek is uitgevoerd of, zonder een dergelijk onderzoek, nadien tijdens bouw- of andere activiteiten op, aan of in het Bouwperceel, niettemin archeologische vondsten worden aangetroffen is Koper verplicht Verkoper daarvan per omgaande op de hoogte te stellen.

2. In alle gevallen van archeologische vondsten, daaronder begrepen schatvinding (artikel 5:13 BW), is Koper verplicht de vondst(en), onder afstanddoening van alle mogelijke rechten of aanspraken, om niet aan Verkoper in eigendom over te dragen.
3. Alle stagnatiekosten in de bouw en daarmee alle verband houdende kosten, voortvloeiend uit archeologische vondsten, is voor rekening en risico van Koper.

ARTIKEL 17 ANTI-SPECULATIEBEDING

1. Het is Koper niet toegestaan het Bouwperceel te verkopen of anderszins aan derden rechten of aanspraken te verlenen ten aanzien van het Bouwperceel voordat de Woning gereed en in gebruik genomen is, anders dan de vestiging van reguliere zekerheidsrechten. Bij niet nakoming van deze bepaling verbeurt Koper, een direct opeisbare en zonder rechtelijke tussenkomst invorderbare boete aan Verkoper ter hoogte van € 750,00 per kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 50.000,00, hetgeen het recht op nakoming onverlet laat.
2. Na ingebruikname van de Woning geldt het volgende.
 - a. Koper is verplicht de Woning gedurende een periode van 3 jaar na ingebruikname van de Woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en de Woning met de daartoe behorende grond gedurende een periode van 3 jaar na ingebruikname niet aan derden te verkopen of te verhuren (waaronder begrepen verhuur via constructies zoals AirBnB), behoudens het hierna vermelde. Het is Koper eveneens niet toegestaan het Bouwperceel te verkopen voordat de Woning gereed is of anderszins aan derden rechten of aanspraken te verlenen ten aanzien van het Bouwperceel, anders dan zekerheidsrechten. Bij niet nakoming van deze bepaling verbeurt Koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die gebrekestelling bepaalde termijn, een direct opeisbare en zonder rechtelijke tussenkomst invorderbare boete aan Verkoper ter hoogte van € 750,00 per kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 50.000,00, hetgeen het recht op nakoming onverlet laat;
 - b. Op het verhuurverbod als hiervoor onder sub a. genoemd gelden de volgende uitzonderingen:
 - i. Bij verhuur van de woning aan een familielid van Koper in de eerste graad.
 - ii. Bij verblijf van Koper in het buitenland gedurende een beperkte periode (minimaal drie maanden, maximaal twee jaar). Deze uitzondering geldt slechts eenmaal.
 - c. Het bepaalde in lid a. en b. vervalt nadat Koper dan wel de rechtsopvolger van Koper op grond van een ontheffing als bedoeld onder lid d. de woning gedurende drie (3) achtereenvolgende jaren 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;
 - d. Het College kan schriftelijk ontheffing verlenen van het in lid a. genoemde verbod tot verkoop in geval van:
 1. verandering van werkkring van de koper en/of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 2. overlijden van de koper of diens partner;
 3. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of beëindiging van een daarmee vergelijkbaar samenlevingsverband;
 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of een van zijn gezinsleden.

ARTIKEL 18 ERFDIENSTBAARHEID ALTHANS KWALITATIEVE VERPLICHTING

1. De in de Koopovereenkomst en in de voorwaarden die voor Koper een verplichting tot een dulden of niet doen inhouden, waaronder in elk geval de verplichting als bedoeld in de artikelen 12, 13, 15, en 17, rusten als erfdienstbaarheid, althans kwalitatieve

verplichting op het Bouwperceel en gaan van rechtswege over op degene(n) die het Bouwperceel onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Bouwperceel zal/zullen verkrijgen, mede gebonden zal/zullen zijn.

2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichting(en) zal/zullen als erfdiensbaarheid, althans als overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 BW als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

ARTIKEL 19 KETTINGBEDING

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens Verkoper, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Bouwperceel of vestiging van een zakelijk genotsrecht, de bij de Koopovereenkomst expliciet als kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding aangegeven bepalingen en de verplichtingen uit deze Algemene verkoopvoorwaarden, waaronder in elk geval de artikelen 11, 12, 13, 15, 16, en 17 voor zover deze niet op grond van artikel 18 als erfdiensbaarheid of kwalitatieve verplichting kunnen worden aangemerkt, als kettingbeding in de overeenkomst met de rechtverkrijgende en de notariële akte op te nemen en van toepassing te verklaren en aan de rechtverkrijgende op te leggen.
2. Op gelijke wijze als in artikel 19 lid 1 bepaald, verbindt Koper zich jegens Verkoper om de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde te verplichten de in 19 lid 1 bedoelde verplichtingen bij (door)verkoop ook weer en onverkort aan zijn opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde op en door te leggen.
3. Bij niet-nakoming van één of meer van deze verplichtingen verbeurt Koper of zijn rechtsopvolger, zonder dat een ingebrekestelling is vereist, aan Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete gelijk aan de helft van de Koopsom, dit onverminderd alle overige rechten van Verkoper uit overeenkomst en de wet, waaronder het recht op schadevergoeding voor zover de schade de boete overtreft en nakoming.

ARTIKEL 20 INDEXERING BOETES

Iedere boete die is opgenomen in deze Algemene voorwaarden wordt jaarlijks, zonder schriftelijke aanzegging, met ingang van 1 januari, ingaand in het jaar na ondertekening van de Koopovereenkomst, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex Alle Huishoudens met 2015 als basisjaar (2015=100). De gewijzigde boete wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde boete is gelijk aan de geldende boete op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de boete wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden vóór 1 januari van het voorgaande jaar.

ARTIKEL 21 OPSCHORTENDE VOORWAARDE

De Koopovereenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de schriftelijke Koopovereenkomst (na besluitvorming door of namens het College) door Verkoper wordt gedateerd en ondertekend, voorafgegaan door datering en ondertekening door Koper. Het College heeft in haar besluitvorming steeds een eigen afwegingsbevoegdheid.

ARTIKEL 22 WET BEVORDERING INTEGRITEITSBEOORDELINGEN DOOR HET OPENBAAR BESTUUR (WET BIBOB)

1. Het is Koper bekend dat de Gemeente een eigen Bibob-onderzoek kan doen naar de integriteit van de Koper dan wel het Landelijk Bureau Bibob (LBB) om een advies kan vragen over de integriteit van de Koper, alvorens een beslissing wordt genomen over het aangaan van een Koopovereenkomst, een en ander ter beoordeling door de Gemeente.

2. De Gemeente bedingt hierbij tevens (artikel 5a aanhef en sub b Wet Bibob) dat de Koopovereenkomst kan worden opgeschort of buitengerechtelijk kan worden ontbonden dan wel niet wordt gesloten indien zich een van de situaties, bedoeld in artikel 9, lid 3, Wet Bibob voordoet met dien verstande dat de Gemeente het LBB om advies zal vragen alvorens die opschorting of ontbinding in te roepen of af te zien van het sluiten van de Koopovereenkomst.
3. Dit laat onverlet de bevoegdheid van de Gemeente tot opschorting of ontbinding buiten de gevallen als bedoeld in art. 9 lid 3 Wet Bibob. Opschorting of ontbinding is mogelijk tot uiterlijk het moment van het passeren van de Notariële akte.
4. Indien de Gemeente op grond van het eigen Bibob-onderzoek of het advies van het LBB tot een conclusie komt, te weten een ernstig gevaar, mindere mate van gevaar dan wel een integriteitsrisico, en daaraan gevolgen verbindt, dan geeft dat de Koper geen aanspraak op vergoeding van schade, rente of kosten, ook niet indien dit eigen Bibob-onderzoek of het advies van de LBB (achteraf gezien) onjuist zou zijn of onjuistheden zou bevatten.

ARTIKEL 23 DIDAM-CLAUSULE

1. Partijen zijn ervan op de hoogte dat de Hoge Raad in het Didam-arrest d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) heeft geoordeeld dat ook in geval een overheidslichaam op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria van oordeel is dat maar één serieuze gegadigde voor een onroerende zaak in aanmerking komt, het gelijkheids- en transparantiebeginsel ertoe strekt dit voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst op een passende wijze openbaar te maken. In dit verband stellen partijen vast dat zij zich beiden op het standpunt stellen dat bij het maken van deze afspraken en de (rechts)handelingen voordien en nadien (zoals voorzien in deze overeenkomst), niet in strijd is en wordt gehandeld met het in het Didam-arrest.
2. Indien een rechter op vordering van een derde na de Eigendomsoverdracht oordeelt dat Verkoper ten aanzien van de Koopovereenkomst heeft gehandeld in strijd met het Didam-arrest, en in een uitvoerbaar bij voorraad verklaarde uitspraak oordeelt dat het Bouwperceel aan de betreffende derde moet worden overgedragen kan Verkoper de Koopovereenkomst, zonder dat een ingebrekestelling is vereist, met onmiddellijke ingang middels een aangetekend schrijven ontbinden.

ARTIKEL 24 TERUGLEVERING VAN HET BOUWPERCEEL

1. Indien Verkoper de Koopovereenkomst ontbindt na Levering, geldt het bepaalde in dit artikel.
2. Indien de Teruglevering plaatsvindt na Eigendomsoverdracht, zal de Teruglevering van het Bouwperceel aan Verkoper geschieden tegen restitutie door Verkoper aan Koper van de door Koper voor het Bouwperceel betaalde Koopsom. Verkoper is over de restitutie geen indexering of rentevergoeding verschuldigd. Alle kosten verband houdende met de Teruglevering, waaronder, voor zover van toepassing, de notariële kosten en de verschuldigde belastingen, zijn voor rekening en risico van Koper. Het gedeelte van de Koopsom dat bestaat uit de door Verkoper afgedragen BTW wordt aan Koper gerestitueerd indien en voor zover de gemeente deze van de Belastingdienst terug ontvangt.
3. Het Bouwperceel zal bij Teruglevering worden overgedragen in de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin deze zich bevond bij Levering. Koper kan Verkoper verzoeken om het Bouwperceel terug te nemen in een gewijzigde feitelijke, juridische en fiscale staat ten opzichte van de Levering, voor zover dit niet afdoet aan het recht van de gemeente om de BTW terug te ontvangen. Indien Verkoper hiermee instemt, kan zij hier (financiële) voorwaarden aan verbinden.

4. Indien Koper het Bouwperceel niet binnen door Verkoper gestelde termijn heeft teruggebracht in de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin deze zich bevond bij Levering, dan zal Verkoper daartoe overgaan. Koper zal daarbij aan Verkoper de eventuele kosten en schade vergoeden die Verkoper maakt en lijdt door de veranderde toestand van het Bouwperceel ten opzichte van de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin het Bouwperceel zich bevond op de datum van Levering. De hiervoor bedoelde kosten en schade kunnen onder meer bestaan uit de kosten van sloop van reeds door de Koper gerealiseerde bebouwing, fiscale kosten of de daartoe uitgevoerde voorbereidingswerkzaamheden. Deze kosten en schade zullen worden verrekend met het te restitueren bedrag als benoemd in lid 2 van dit artikel.

HOOFDSTUK 3 SLOTBEPALINGEN

ARTIKEL 25 PUBLIEKRECHTELIJKE POSITIE GEMEENTE

Deze Algemene voorwaarden en hetgeen daarop in aanvulling of in afwijking in de Koopovereenkomst is bepaald, laat onverlet de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden en daarmee verbonden verantwoordelijkheden van de Gemeente en haar bestuursorganen.

ARTIKEL 26 NIETIGHEID, Vernietiging

Indien en voor zover in de rechtsverhouding tussen de Verkoper en een Koper een bepaling geldt die op grond van een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle overige bepalingen onverminderd van kracht.

ARTIKEL 27 HARDHEIDSCLAUSULE

1. In gevallen waarin de toepassing van deze Algemene voorwaarden zou leiden tot een onredelijke situatie voor een Koper, kan de Verkoper afwijken in een voor de Koper gunstige zin.
2. In gevallen waarin deze Algemene voorwaarden niet voorzien, beslist de Verkoper.

ARTIKEL 28 GESCHILLENREGELING

Alle geschillen die naar aanleiding van de Koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daardoor mede begrepen die welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de in Weert bevoegde rechter.

ARTIKEL 29 CITEERTITEL

Deze Algemene voorwaarden worden aangehaald als “Algemene voorwaarden verkoop particuliere bouw kavels” versie juni 2023.