



Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken Beekdaelen 2020

vastgesteld op 7 april 2020

Inleiding

In dit document zijn de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken Beekdaelen 2020 opgenomen. Deze nieuwe voorwaarden waren noodzakelijk omdat op 1 januari 2019 de gemeenten Onderbanken, Nuth en Schinnen zijn gefuseerd tot de nieuwe gemeente Beekdaelen. Dientengevolge is harmonisatie gewenst.

De hoofdstukken 1,2 en 3 zijn vrijwel op elke koopovereenkomst van toepassing. Op de verkoop van bouw kavels zijn tevens de bepalingen in hoofdstuk 4 van toepassing en voor de verkoop van bouw kavels met een bedrijvenbestemming zijn de bepalingen uit hoofdstuk 5 toepasselijk. Bij verkoop van groen- of reststroken gelden de bepalingen uit hoofdstuk 6.

Na een schriftelijk verzoek of projectopdracht zullen, onder het nodige voorbehoud, de onderhandelingen worden gestart om te komen tot een onderhandelingsresultaat. In de koopovereenkomst staat in elk geval de beschrijving van het object, de onroerende zaak waarom het gaat met de daarbij behorende tekening met kadastrale ondergrond, de koopsom en de van toepassing zijnde hoofdstukken van deze algemene voorwaarden. De gemeente Beekdaelen kan naast deze algemene voorwaarden bijzondere voorwaarden in de koopovereenkomst opnemen daar waar de situatie daar om vraagt of de gemeente dat wenselijk acht.

Het proces aangaande de verkooptransactie is vervolgens kort samengevat als volgt: indien de koopovereenkomst door u wordt ondertekend zal deze aan het bevoegde bestuursorgaan worden voorgelegd voor besluitvorming. Nadat het besluit tot het aangaan van de koopovereenkomst is genomen zal de bevoegde vertegenwoordiger bij de gemeente de overeenkomst tekenen. Aansluitend wordt de notaris van uw keuze gevraagd om de akte van levering op te maken. Deze notariële akte dient uiterlijk op de in de koopovereenkomst genoemde datum te worden ondertekend.

Nadat u de verschuldigde koopsom heeft voldaan, de akte van levering heeft ondertekend en de akte is ingeschreven in de openbare register van het kadaster, wordt u eigenaar van de onroerende zaak.

Deze algemene verkoopvoorwaarden maken onverbreekelijk deel uit van de koopovereenkomst. Het is daarom van belang dat u voor het ondertekenen van de koopovereenkomst kennisneemt van deze verkoopvoorwaarden.

Deze "Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken Beekdaelen 2019" vervangen de in 2001 in de gemeente Onderbanken en de in 2005 in de gemeente Nuth en de in de gemeente Schinnen vastgestelde Algemene verkoopvoorwaarden.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Geldigheid

1. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op iedere koopovereenkomst tussen de gemeente en de koper(s) van een onroerende zaak.
2. Deze voorwaarden zijn van toepassing op de koopovereenkomst die is aangegaan tussen partijen.
3. Bij strijdigheden tussen de bepalingen die in de koopovereenkomst zijn omschreven en de bepalingen uit deze algemene verkoopvoorwaarden gelden de bepalingen uit de koopovereenkomst.

Artikel 1.2 Definities

1. Akte van levering: de akte die de overdracht van de onroerende zaak in eigendom aan koper regelt en bij de notaris wordt opgemaakt en ondertekend.
2. Bouwrijp: onder bouwrijpe staat wordt, tenzij in de overeenkomst anders wordt bepaald, verstaan dat een te realiseren opstal aansluitbaar is op de openbare voorzieningen en vrij is van feitelijke belemmeringen die de bouw, de inrichting en/of ingebruikneming verhinderen, beperken en/of vertragen op een wijze die nie naar redelijkheid voor rekening van de koper dient te komen.
3. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beekdaelen.
4. Eigendomsoverdracht: de overdracht van de onroerende zaak in eigendom als bedoeld in artikel 5.1 van het Burgerlijk Wetboek, door het opmaken en het inschrijven van de akte van levering in de openbare registers van het Kadaster.
5. Gegadigde: een natuurlijk of rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid die een of meer onroerende zaken van de gemeente Beekdaelen wil verwerven.
6. Gemeente: de gemeente Beekdaelen

7. Ingebruikneming: het moment waarop de kopende partij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijk werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering om heen te zetten. Het uitvoeren van sonderingwerkzaamheden of een milieukundig bodemonderzoek valt hier niet onder en kan gebeuren zonder dat sprake is van ingebruikneming.
8. Koopovereenkomst: de overeenkomst tot koop en verkoop waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak in eigendom over te dragen en waarbij de koper zich verplicht de daarvoor bedongen koopsom te betalen en waarop deze algemene voorwaarden hetzij geheel danwel gedeeltelijk van toepassing zijn.
9. Onroerende zaak: de grond die het voorwerp van de koopovereenkomst vormt.
10. Partijen: contractspartijen zoals betrokken bij de koopovereenkomst als bedoeld in deze voorwaarden.

Hoofdstuk 2 Totstandkoming koopovereenkomst

Artikel 2.1 verzoek tot verkoop

Een gegadigde doet schriftelijk het verzoek aan de gemeente, gericht aan het college, dat hij of zij een onroerende zaak van de gemeente in eigendom wil verwerven. In dit verzoek dient de gegadigde de navolgende gegevens op te nemen:

- a. bij een natuurlijk persoon: de volledige voornaam of voornamen, naam, adres, postcode en woonplaats, geboorteplaats en –datum, desgevraagd met een kopie van een geldig legitimatiebewijs.
- b. Bij een rechtspersoon: de statutaire naam en zetel, adres en postcode en plaats van vestiging, tezamen met de bij de natuurlijke persoon vermelde personalia van degene die direct of indirect bevoegd is om namens deze rechtspersoon onroerende zaken te kopen, onder overlegging van een of meerdere recente en relevante uittreksels uit het Handelsregister waaruit de bevoegdheid van die persoon blijkt.
- c. De kadastrale aanduiding en/of ligging van de onroerende zaak.
- d. De beoogde bestemming die de gegadigde na verwerving aan de onroerende zaak wil geven.

Artikel 2.2 interne advisering

Na ontvangst van het verzoek tot verkoop verifieert de gemeente gelet op haar actuele beleid en de toepasselijke regelgeving of ze de betreffende onroerende zaak kan en/of wil verkopen. Nadat deze verificatie is voltooid en de gemeente het verzoek als kansrijk ziet, stelt de gemeente, eventueel na inschakeling van een onafhankelijk taxateur, de koopprijs vast, die de gegadigde voor de onroerende zaak zou dienen te voldoen alsmede de overige voorwaarden die voor verkoop dienen te gelden.

Artikel 2.3 Stellingname gemeente

Na verificatie, als bedoeld in artikel 2.2, zal de gemeente:

- a. de onderhandelingen opstarten aan de hand van een eerste concept versie van de koopovereenkomst en zendt de gemeente aan de gegadigde de concept

koopovereenkomst toe tezamen met de tekst van deze Algemene Verkoopvoorwaarden. Uiteindelijk zal de gemeente verzoeken om bij akkoord de definitieve versie van de koopovereenkomst in tweevoud te paraferen en te ondertekenen met de bijbehorende bijlagen en deze vervolgens ongewijzigd aan de gemeente te retourneren.

- b. Een brief aan de gegadigde zenden waarin wordt medegedeeld dat de gemeente de onroerende zaak niet aan de gegadigde wil of kan verkopen.

Artikel 2.4 Aanvaarding aanbod tot koop

De aanvaarding van het aanbod tot koop geschiedt uitsluitend door het binnen een maand na de datum van verzending van de koopovereenkomsten met bijlagen deze geparafeerd en ondertekend aan de gemeente te retourneren.

Het aanbod tot koop komt door het overschrijden van de termijn van een maand of het afwijken van het aanbod van rechtswege te vervallen tenzij de gemeente alsnog onverwijld aan de gegadigde bevestigt dat, ondanks de termijnoverschrijding of afwijking met de aanvaarding kan worden ingestemd. Zonder de eerdergenoemde bevestiging is de gemeente vrij de genoemde onroerende zaak aan een andere gegadigde te verkopen.

Artikel 2.5 Afwikkeling koopovereenkomst

Nadat de gemeente de getekende koopovereenkomsten van gegadigden heeft ontvangen als genoemd in artikel 2.4, zal de transactie ter besluitvorming worden voorgelegd aan het bevoegde orgaan, het college van burgemeester en wethouders, eventueel na consultatie van de raad.

Aansluitend zal de gemeente de noodzakelijke documenten naar de door de gegadigde opgegeven notaris sturen, zodat deze de akte van levering kan opmaken.

Hoofdstuk 3 Voorwaarden voor verkoop en levering

Artikel 3.1 Overdracht

1. De akte van levering zal uiterlijk op de in de koopovereenkomst genoemde datum worden opgemaakt.
2. De akte van levering zal worden opgemaakt door een door koper aan te wijzen notaris. Indien de koper geen notaris kan of wil aanwijzen wijst de gemeente een notaris aan.

Artikel 3.2 inhoud koopovereenkomst

De koopovereenkomst dient in ieder geval te vermelden:

- a. de van toepassing zijnde verkoopvoorwaarden;
- b. de kadastrale aanduiding, de vermoedelijke oppervlakte van de onroerende zaak en, zo mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
- c. de koopprijs per m² of de totale koopsom;
- d. een situatietekening met kadastrale ondergrond waarop de te verkopen onroerende zaak is aangegeven;

Artikel 3.3 Ingebruikneming

Tenzij in de koopovereenkomst anders is overeengekomen, kan de koper de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de akte van levering bij de notaris is opgemaakt.

In afwijking hiervan kan de gemeente desgevraagd schriftelijk toestemming verkenen voor eerdere ingebruikneming mits:

- de koopovereenkomst tot stand is gekomen en
- de volledige koopsom –inclusief de daarover verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting- door koper is voldaan.

Artikel 3.4 Risico overgang

De onroerende zaak komt voor risico van koper zodra de akte van levering is opgemaakt, tenzij de ingebruikneming eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dat overgaat op de koper.

Artikel 3.5 Waarborgsom

1. De koper is verplicht, binnen een in de koopovereenkomst genoemde termijn, een waarborgsom van 10% van de koopsom te voldoen.
2. Het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom.
3. Bij niet nakoming vervalt de waarborgsom aan de gemeente, onverminderd het bepaalde in artikel 3.21.

Artikel 3.6 Betaling koopsom

1. De koper dient voor de ondertekening van e akte van levering de volledige koopsom -inclusief de overige kosten, rechten en belasting, alsmede de verrekening van de zakelijke lasten- te voldoen door overschrijving op de bankrekening van de notaris/gemeente.
2. Indien de koopsom niet binnen de in het vorige lid bedoelde termijn is voldaan, is de koper in verzuim en is over (het niet betaalde gedeelte van) de koopsom, zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente verschuldigd.

Artikel 3.7 Kosten koper en belastingen

1. Alle kosten van de overdracht –waaronder begrepen notariskosten, kadastrale rechten inclusief kosten van inmeting en eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting –zijn voor rekening van koper.
2. Alle zakelijke lasten en belastingen die met betrekking tot de onroerende zaak worden geheven, zullen op de datum van ondertekenen van de akte van levering via de notaris worden verrekend.

Artikel 3.8 Feitelijke levering

De feitelijke levering (aflevering) van de onroerende zaak aan de koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het stand komen van de koopovereenkomst bevindt.

Artikel 3.9 Juridische levering

De gemeente staat ervoor in dat zij gerechtigd is het eigendom over te dragen op de datum waarop de akte van levering wordt ondertekend. In de akte van levering wordt door de gemeente aan de koper geleverd een recht van onvoorwaardelijk eigendom van de onroerende zaak, hetgeen –tenzij in de koopovereenkomst anders is overeengekomen- vrij zal zijn van :

- beslagen en/of hypotheek en/of inschrijvingen daarvan of andere dan de opgegeven zakelijke rechten, behoudens eventueel bij de gemeente onbekende erfdiensbaarheden;
- huur, pacht en/of andere gebruiksrechten;
- juridische belemmeringen die verdere inrichting en ingebruikneming van de onroerende zaak verhinderen of beperken;

Artikel 3.10 Recht van opstal

Indien en voor zover zich in de onroerende zaak (openbare) nutsvoorzieningen bevinden in eigendom en beheer bij de gemeente en/of een nutsbedrijf zal, indien de gemeente en/of het nutsbedrijf hier toestemming voor geeft, gelijktijdig met de juridische levering van de onroerende zaak, een recht van opstal of een ander zakelijk recht worden gevestigd ten behoeve van het hebben, houden en onderhouden van deze (openbare) nutsvoorzieningen in, op of boven (een gedeelte van) de onroerende zaak. De kosten voor het vestigen van het recht van opstal of zakelijk recht zijn voor rekening van de koper van de onroerende zaak tenzij het desbetreffende nutsbedrijf deze kosten voor haar rekening neemt.

Artikel 3.11 Over- en ondermaat

Verskil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven kan geen aanleiding geven tot enige verrekening, tenzij het verschil meer bedraagt dan 5% van de te verkopen oppervlakte.

Artikel 3.12 Bodemclausule

1. Door de gemeente wordt met betrekking tot het de te verkopen grond een historisch bodemonderzoek uitgevoerd om te bezien of de onroerende zaak geschikt is voor de beoogde functie.
2. Indien er aan de gemeente op basis daarvan of anderszins geen feiten bekend zijn die erop wijzen dat de onroerende zaak voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen bevat die ten nadele van strekt van het beoogde gebruik door koper of die zou kunnen leiden tot een verplichte sanering dan wel tot het nemen van andere maatregelen wordt er geen verkennend onderzoek voor de onroerende zaak uitgevoerd voor rekening van de gemeente.
3. Indien voor het moment van opmaken van de akte van levering zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijken en of niet aanvaardbare stoffen, die van zodanig aard zijn dat de onroerende zaak niet kan worden gebruikt voor de

beoogde bestemming zonder tot sanering over te gaan, heeft de koper en de gemeente het recht de overeenkomst te ontbinden. De gemeente kan nimmer worden verplicht tot sanering van de onroerende zaak.

4. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van stobben van bomen en struiken.
5. Voor zover aan de gemeente bekend, bevinden zich in de onroerende zaak geen ondergrondse tanks voor het opstal van vloeistoffen.

Artikel 3.13 Ingebruikgeving leidingstrook

1. Koper verplicht zich de aan de gemeente in eigendom toebehorende en aan het verkochte grenzende strook grond (leidingstrook), op de bij de overeenkomst behorende tekening nader is aangegeven als tuin te gebruiken en te onderhouden.
2. De leidingstrook mag uitsluitend aangelegd worden als grasveld of plantsoen met bodembedekkers of andere niet diepwortelende planten, een en ander in overleg met de gemeente.
3. Gedoogd moet worden dat in de leidingstrook door of voor de gemeente of een nutsbedrijf werkzaamheden worden uitgevoerd in verband met het aanbrengen, hebben, houden, inspecteren, onderhouden en vernieuwen van nutsvoorzieningen. Deze strook zal, nadat deze werkzaamheden zijn voltooid, in redelijke staat worden opgeleverd.
4. De gemeente kan het gebruik van de strook grond te allen tijde beëindigen zonder tot enige vergoeding verplicht te zijn.

Artikel 3.14 Hoofdelijkheid

Als in de koopovereenkomst over een en dezelfde onroerende zaak meer dan een natuurlijk – of rechtspersoon als koper van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit de overeenkomst voortvloeien.

Artikel 3.15 Nakoming door gelieerde vennootschappen

Koper staat er voor in dat de uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen tot een bepaald gedrag, handelen of nalaten, eveneens zullen worden nageleefd of nagekomen door tot eenzelfde ondernemingsgroep behorende of feitelijk of juridisch gelieerde vennootschappen of hun rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel.

Artikel 3.16 Kettingbeding

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de overeenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de akte van overdracht of verlening van het zakelijk recht woordelijk op te nemen.
2. Op gelijke wijze als in lid 1 bepaald, verbindt de koper 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 de in het eerste lid bedoelde artikelen als de bij het eerste lid en in het onderhavige tweede lid opgenomen verplichting om dit door te geven, en op te leggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 3.17 Kwalitatieve verplichting

1. De gemeente en koper komen overeen dat de in de koopovereenkomst aangewezen artikelen, alsmede de gedoogplicht als bedoeld in artikel 4.6 en 5.6 die als kwalitatieve verplichting op de onroerende zaak rusten van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen.
2. De in lid 1 bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomst artikel 6:252 lid 2 van Het Burgerlijk Wetboek als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 3.18 Ontbinding van de koopovereenkomst door de gemeente

1. De gemeente heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking op te eisen van koper, ingeval de koper tekortschiet in de nakoming van een of meer van de in de koopovereenkomst of de hierin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden opgenomen verplichtingen.
2. De gemeente heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking op te eisen van koper, indien de koper voor de datum van ondertekening van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft verkregen, alsmede wanneer voor de datum van de ondertekening van de akte van levering executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.
3. Voorts heeft de gemeente her recht de koopovereenkomst te ontbinden indien de koopovereenkomst hierin voorziet, onverkort de wettelijke regeling.

Artikel 3.19 Gevolgen van ontbinding

1. Indien reeds ingebruikneming heeft plaatsgevonden is de koper verplicht de onroerende zaak onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk, in de staat waarin de onroerende zaak zich bevond ten tijde van de ingebruikneming.
2. Ingeval van ontbinding op grond van het bepaalde in artikel 3.18 ontstaat een ongedaanmakingsverplichting waarbij koper verplicht is de onroerende zaak terug te leveren aan de gemeente en de gemeente verplicht is door koper reeds betaalde koopsom aan de koper te retourneren.

Artikel 3.20 Wijze van ontbinding

Daar waar in de koopovereenkomst of deze algemene verkoopvoorwaarden sprake is van ontbinding van de koopovereenkomst, geschiedt deze door een schriftelijke verklaring van degene die zich op de ontbindende voorwaarde beroept aan de wederpartij.

Artikel 3.21 Aansprakelijkheid en boetebepaling

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst, anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de andere partij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien een der partijen, na bij aanschrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van een of meer verplichtingen, is deze partij in verzuim en heeft de andere partij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. het verlangen van de uitvoering van de koopovereenkomst, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van de termijn van acht dagen voor nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van 10% van de koopsom. De boete

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

b. het door een schriftelijke verklaring ontbonden verklaren van de overeenkomst en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van 20% van de koopsom. De boete moet worden betaald binnen een maand na het schrijven, waarin de boete is opgelegd.

3. Naast de bovenvermelde boete kan de andere partij een supplementaire boete vorderen voor elke dag dat het verzuim van enige verplichting voortduurt, Deze supplementaire boete zal maximaal 0,25% van de koopsom per dag bedragen met een minimum van € 50,-.
4. Voor zover een der partijen meer schade lijdt, heeft hij naast deze boete, voorts recht op aanvullende schadevergoeding,
5. Een boete, als hiervoor bedoeld, kan door de andere partij worden kwijtgescholden of, indien deze reeds is betaald, worden teruggegeven indien daarvoor naar hun mening reden voor is.
6. De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de nalatige partij.

Artikel 3.22 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen ter zake van die geschillen een andere regeling treffen.

Artikel 3.23 Integriteitsclausule

1. De gemeente kan voorafgaand en/of na totstandkoming van een overeenkomst een volledige Bibob-toets uitvoeren ter zake de transactie. Koper zal aan deze toets volledige medewerking verlenen, onder meer door vragen te beantwoorden van de gemeenten en/of bureau Bibob en hen de documenten te verschaffen die zij noodzakelijk achten voor de beoordeling.
2. Indien de Bibob-toets is aangevangen voorafgaand aan de totstandkoming van een overeenkomst en de resultaten daarvan bij totstandkoming van deze overeenkomst nog niet bekend zijn, dan komt deze overeenkomst tot stand onder de opschortende voorwaarde dat uit de Bibob-toets blijkt dat geen van de situaties, bedoeld in artikel 9, derde lid, Wet Bibob, zich voordoet.
3. De overeenkomst kan schriftelijk, per aangetekend schrijven of deurwaardersexploot zonder daartoe vereiste ingebrekestelling, door de gemeente geheel of gedeeltelijk worden ontbonden, vernietigd of (anderszins) worden beëindigd of (naar vrije keuze van de gemeente) de gemeente kan een of meer daarin opgenomen verplichtingen opschorten, indien en zodra blijkt dat aannemelijk is dat een situatie als bedoeld in artikel 9, derde lid, Wet Bibob zich voordoet en/of koper onvoldoende medewerking verleent aan het onder sub 1. bepaalde.
4. Voornoemde gehele of gedeeltelijke opschorting, ontbinding, vernietiging of beëindiging biedt koper geen enkele aanspraak op vergoeding van schade, kosten of compensatie anderszins. Koper is - in voorkomend geval aanvullend op eventuele elders in deze overeenkomst geregelde gevolgen van opschorting, ontbinding, vernietiging van deze overeenkomst - jegens de gemeente aansprakelijk voor alle kosten en schade ten gevolge van de opschorting, ontbinding, vernietiging of beëindiging van de transactie vanwege het aannemelijk zijn van een situatie als bedoeld in artikel 9, derde lid, Wet Bibob.
5. Het hiervoor onder 1, 3 en 4 bepaalde is ook van toepassing indien de gemeente (pas) na de totstandkoming van deze overeenkomst en/of tijdens of na de uitvoering daarvan over gaat tot een Bibob-toets in het kader van onderhavige overeenkomst, dan wel een andere c.q. nieuwe vastgoedtransactie met koper of in het kader van door koper aangevraagde vergunning(en).

Hoofdstuk 4 Voorwaarden voor de verkoop van bouwkavels voor woningbouw

Artikel 4.1

Indien de onroerende zaak is bestemd voor bebouwing met een woonhuis en toegelaten bijgebouwen ten behoeve van particuliere bewoning is dit hoofdstuk op de koopovereenkomst van toepassing.

Artikel 4.2 Bouwrijpe staat

Behoudens uitdrukkelijk andersluidende bepalingen in de koopovereenkomst wordt de onroerende zaak in bouwrijpe staat geleverd.

Artikel 4.3 Bodemclausule

1. In afwijking van artikel 3.12 heeft de gemeente een onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van –naar de dan geldende maatstaven- voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de onroerende zaak. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in een of meer rapporten waarin de toestand van de grond wordt omschreven. De koper heeft recht op inzage in het(de) rapport(en).
2. De gemeente verklaart dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in en/of op de onroerende zaak in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu en/of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn en het gebruik van de onroerende zaak ten behoeve waarvan de verkoop plaats vindt niet mogelijk maakt.
3. Voor zover aan de gemeente bekend zijn in de onroerende zaak geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
4. De gemeente verklaart dat haar betreffende eventuele bodemverontreiniging, niets anders bekend is dan het vermelde in de in lid 1 bedoelde onderzoeksrapport(en).
5. Indien uit het (de) in lid 1 bedoelde rapport(en) blijkt dat zich in de grond stoffen bevinden die naar ten tijde van de verkoop geldende maatstaven in de weg staat aan de realisering van het beoogde gebruik van de onroerende zaak, treedt de gemeente in overleg met koper. De koper kan hierbij de gelegenheid worden geboden om onder voorwaarden alsnog tot aankoop over te gaan indien na het nemen van maatregelen het beoogde gebruik alsnog realiseerbaar is.
6. Onder voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard (althans voor zover niet verontreinigd), stobben van bomen of struiken, de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.
7. De gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld voor na de ingebruikneming ingevloede of bijgestorte stoffen en voor situaties die voor ingebruikneming redelijkerwijs niet konden worden voorzien.

Artikel 4.4 Kavelgrenzen

1. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak c.q. de gemeentegrond zullen de kavelgrenzen door of namens de gemeente eenmalig met markeringsmateriaal worden uitgezet en later door definitief door het kadaster worden ingemeten.
2. Betreft het een gedeeltelijk kadastraal perceel dan kan, ter keuze van koper, de inmeting van de bouwkavel voorafgaande aan de akte van levering worden uitgevoerd.
3. Na de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak berust de verantwoordelijkheid voor de instandhouding van het markeringsmateriaal bij de koper. Het markeringsmateriaal dient te blijven staan tot en met de dag waarop de kadastrale meting heeft plaatsgevonden, de kosten voor een herhaalde uitzetting zijn voor rekening van koper.

Artikel 4.5 Gedoogplicht

1. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen –als palen, kabels, draden, isolatoren, aanduidingsborden of leidingen voor openbare doeleinden- op, in of boven de onroerende zaak is en/of wordt aangebracht in stand te houden, te onderhouden en bevestigd te laten, Dit houdt in dat, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen genomen dienen te worden ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken ten behoeve van openbare voorzieningen welke de gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk acht(en).
2. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadigingen van de aanwezige zaken, inzake openbare voorzieningen, door zijn toedoen of nalaten zijn veroorzaakt.

Artikel 4.6 Werkzaamheden door de koper

De onderstaande werkzaamheden (niet limitatief) zijn, voor zover van toepassing, voor rekening van koper:

- het verrichten van sonderingsonderzoek;
- het ontgraven tot onderzijde fundering (bouwput);
- het realiseren van huisaansluitingen ten behoeve van de riolering en nutsvoorzieningen op de onroerende zaak;
- het aanbrengen van erfafscheidingen ingeval de onroerende zaak grenst aan een openbaar terrein;

Artikel 4.7 Bouwplicht

1. De koper is voornemens de onroerende zaak te (doen) bebouwen en verplicht zich tegenover de gemeente tot deze bebouwing.
2. Binnen twee maanden na het opmaken van de akte van levering dient de koper een omgevingsvergunning aan te vragen. Met de bebouwing moet een aanvang worden gemaakt binnen drie maanden nadat de door de gemeente verstrekte omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. De bouw dient, eenmaal aangevangen zijnde, ononderbroken worden voortgezet, en uiterlijk binnen twaalf maanden na start van de bouw moet de bebouwing wind- en waterdicht zijn. Binnen een maand nadat de bebouwing wind- en waterdicht is stelt koper de gemeente hiervan schriftelijk in kennis.
3. De koper dient binnen drie maanden na voltooiing van de bebouwing het gebouwde overeenkomst de daaraan gegeven bestemming in gebruik te nemen en (doen) houden, het ongebouwde overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming behoorlijk in te richten en ingericht te houden alsmede op behoorlijke wijze af te scheiden van de belendende percelen en de openbare weg. De kosten voor het realiseren van deze erfafscheidingen komen geheel voor rekening van de koper.
4. De afwatering van de bouwkevel op het gemeentelijk riool en van de bebouwing dient te geschieden via een gescheiden rioolstelsel. Koper verplicht zich daarbij gebruik te maken van de op of nabij de bouwkevel aangelegde voorzieningen. Koper dient de vuil- en schoonwater riolaansluiting, in het veld, ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente zodat visuele beoordeling mogelijk is.
5. Voor de aanleg van in- of uitritten dient de koper een melding te doen ingevolge de APV van de gemeente. De koper dient hiertoe tijdig contact op te nemen met de gemeente.
6. Het college kan op schriftelijk verzoek van de koper in bijzondere gevallen vrijstelling verlenen van een of meer van de in het tweede en derde lid genoemde verplichtingen en/of de daarin genoemde termijnen verlengen. Het college is bevoegd om aan het verlenen van vrijstelling en/of verlening voorwaarden te verbinden.
7. Het is de koper niet toegestaan om zonder toestemming van de gemeente de onroerende zaak in eigendom of in economisch eigendom over te dragen, in erfpacht

uit te geven, met beperkte rechten te bezwaren, verhuren of te verpachten alvorens de onroerende zaak wind- en waterdicht is opgeleverd.

8. Het bepaalde in het zevende lid is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 4.8 Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht

1. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting is de koper verplicht om de gekochte gemeentegrond op eerste vordering van het college aan de gemeente terug te verkopen, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente –behoudens vrijstelling- door de gemeente een gedeelte, groot 10% worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van de gemeente kan worden gevorderd.
2. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van de gekochte gemeentegrond – in de meest ruime zin- komen geheel voor rekening van de koper die terug verkoopt.
3. De koper die terug verkoopt is verplicht binnen een door het college te bepalen termijn na de terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte onroerende zaak c.q. gemeentegrond, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de koper zal geschieden.

Artikel 4.9 Milieugevaarlijke stoffen

De koper is verplicht bij bouwactiviteiten vrijkomende milieugevaarlijke en/of belastende stoffen –waaronder begrepen klein chemisch afval- op milieu hygiënisch verantwoorde wijze en met inachtneming van de op grond van de publiekrechtelijke voorschriften geldende verplichtingen op de bouwplaats op te slaan en af te voeren.

Artikel 4.10 Parkeerplaatsen

De gemeente kan de koper verplichten om binnen de grenzen van de te verkopen onroerende zaak c.q. gemeentegrond gelijktijdig met het gereedkomen van de te realiseren bebouwing, voor rekening van de koper, een of meerdere van de openbare weg af voor auto's toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden. Indien van toepassing zal de gemeente het aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein nader bepalen in de koopovereenkomst.

Artikel 4.11 Bewoningsplicht

De gemeente kan de koper verplichten de te stichten woning gedurende een in de koopovereenkomst te bepalen termijn zelf met zijn (eventuele) gezinsleden te bewonen.

Hoofdstuk 5 Voorwaarden voor de verkoop van bouw kavels voor bedrijven

Artikel 5.1 Toepasselijkheid van de bepalingen van dit hoofdstuk

Indien de onroerende zaak c.q. de gemeentegrond is bestemd voor bedrijfsdoeleinden, te weten bebouwing met een bedrijfsonderkomen en toegelaten bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfsvestiging, is dit hoofdstuk op de koopovereenkomst van toepassing.

Artikel 5.2 bouwrijpe staat

Behoudens uitdrukkelijk andersluidende bepalingen in de koopovereenkomst wordt de onroerende zaak c.q. de gemeentegrond in bouwrijpe staat geleverd.

Artikel 5.3 Bodemclausule

1. In afwijking van artikel 3.12 heeft de gemeente een onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van –naar de dan geldende maatstaven- voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de onroerende zaak c.q. de gemeentegrond. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in een of meer rapporten waarin de toestand van de grond wordt omschreven. De koper heeft recht op inzage in het(de) rapport(en).
2. De gemeente verklaart dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in en/of op de onroerende zaak c.q. de gemeentegrond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu en/of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn en het gebruik van de onroerende zaak c.q. de gemeentegrond ten behoeve waarvan de verkoop plaats vindt niet mogelijk maakt.
3. Voor zover aan de gemeente bekend zijn in de onroerende zaak c.q. de gemeentegrond geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
4. De gemeente verklaart dat haar betreffende eventuele bodemverontreiniging, niets anders bekend is dan het vermelde in de in lid 1 bedoelde onderzoeksrapport(en).
5. Indien uit het (de) in lid 1 bedoelde rapport(en) blijkt dat zich in de grond stoffen bevinden die naar ten tijde van de verkoop geldende maatstaven in de weg staan aan de realisering van het beoogde gebruik van de onroerende zaak, treedt de gemeente in overleg met koper. De koper kan hierbij de gelegenheid worden geboden om onder voorwaarden alsnog tot aankoop over te gaan indien na het nemen van maatregelen het beoogde gebruik alsnog realiseerbaar is.
6. Onder voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard (althans voor zover niet verontreinigd), stobben van bomen of struiken, de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.
7. De gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld voor na de ingebruikneming ingevloede of bijgestorte stoffen en voor situaties die voor ingebruikneming redelijkerwijs niet konden worden voorzien.

Artikel 5.4 Kavelgrenzen

1. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak c.q. gemeentegrond zullen de kavelgrenzen door of namens de gemeente eenmalig met markeringsmateriaal worden uitgezet en later door definitief door het kadaster worden ingemeten.

2. Betreft het een gedeeltelijk kadastraal perceel dan kan, ter keuze van koper, de inmeting van de bouwkevel voorafgaande aan de akte van levering worden uitgevoerd.
3. Na de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak c.q. de gemeentegrond berust de verantwoordelijkheid voor de instandhouding van het markeringsmateriaal bij de koper. Het markeringsmateriaal dient te blijven staan tot en met de dag waarop de kadastrale meting heeft plaatsgevonden, de kosten voor een herhaalde uitzetting zijn voor rekening van koper.

Artikel 5.5 Gedoogplicht

1. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen –als palen, kabels, draden, isolatoren, aanduidingsborden of leidingen voor openbare doeleinden- op, in of boven de onroerende zaak is en/of wordt aangebracht in stand te houden, te onderhouden en bevestigd te laten, Dit houdt in dat, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen genomen dienen te worden ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken ten behoeve van openbare voorzieningen welke de gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk acht(en).
2. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadigingen van de aanwezige zaken, inzake openbare voorzieningen, door zijn toedoen of nalaten zijn veroorzaakt.

Artikel 5.6 Werkzaamheden door de koper

De onderstaande werkzaamheden zijn (niet limitatief), voor zover van toepassing voor rekening van de koper:

- het verrichten van sonderingsonderzoek;
- het ontgraven tot onderzijde fundering (bouwput);
- het realiseren van huisaansluitingen ten behoeve van de riolering en nutsvoorzieningen op de onroerende zaak c.q. de gemeentegrond;
- het aanbrengen van erfafscheidingen ingeval de onroerende zaak c.q. de gemeentegrond grenst aan een openbaar terrein;

Artikel 5.7 Bouwplicht

1. De koper is voornemens de onroerende zaak c.q de gemeentegrond te (doen) bebouwen en verplicht zich tegenover de gemeente tot deze bebouwing.
2. Binnen twee maanden na het opmaken van de akte van levering dient te koper een omgevingsvergunning aan te vragen. Met de bebouwing moet een aanvang worden gemaakt binnen drie maanden nadat de door de gemeente verstrekte omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. De bouw dient, eenmaal aangevangen zijnde, ononderbroken worden voortgezet, en uiterlijk binnen twaalf maanden na start van de bouw moet de bebouwing wind- en waterdicht zijn. Binnen een maand nadat de bebouwing wind- en waterdicht is stelt koper de gemeente hiervan schriftelijk in kennis.
3. De koper dient binnen drie maanden na voltooiing van de bebouwing het gebouwde overeenkomst de daaraan gegeven bestemming in gebruik te nemen en (doen) houden, het ongebouwde overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming behoorlijk in te richten en ingericht te houden alsmede op behoorlijke wijze af te scheiden van de belendende percelen en de openbare weg. De kosten voor het realiseren van deze erfafscheidingen komen geheel voor rekening van de koper.
4. De afwatering van de bouwkevel op het gemeentelijk riool en van de bebouwing dient te geschieden via een gescheiden rioolstelsel. Koper

verplicht zich daarbij gebruik te maken van de op of nabij de bouwkevel aangelegde voorzieningen. Koper dient de vuil- en schoonwater rioolaansluiting, in het veld, ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente zodat visuele beoordeling mogelijk is.

5. Voor de aanleg van in- of uitritten dient de koper een melding te doen ingevolge de APV van de gemeente. De koper dient hiertoe tijdig contact op te nemen met de gemeente.
6. Het college kan op schriftelijk verzoek van de koper in bijzondere gevallen vrijstelling verlenen van een of meer van de in het tweede en derde lid genoemde verplichtingen en/of de daarin genoemde termijnen verlengen. Het college is bevoegd om aan het verlenen van vrijstelling en/of verlening voorwaarden te verbinden.
7. Het is de koper niet toegestaan om zonder toestemming van de gemeente de onroerende zaak in eigendom of in economisch eigendom over te dragen, in erfpacht uit te geven, met beperkte rechten te bezwaren, verhuren of te verpachten alvorens de onroerende zaak wind- en waterdicht is opgeleverd.
8. Het bepaalde in het zevende lid is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 5.8 Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht

1. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting is de koper verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van het college aan de gemeente terug te verkopen, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente –behoudens vrijstelling- door de gemeente een gedeelte, groot 10% worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van de gemeente kan worden gevorderd.
2. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van de gekochte grond – in de meest ruime zin- komen geheel voor rekening van de koper die terug verkoopt.
3. De koper die terug verkoopt is verplicht binnen een door het college te bepalen termijn na de terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte onroerende zaak, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de koper zal geschieden.

Artikel 5.9 Milieugevaarlijke stoffen

De koper is verplicht bij bouwactiviteiten vrijkomende milieugevaarlijke en/of belastende stoffen –waaronder begrepen klein chemisch afval- op milieu hygiënisch verantwoorde wijze en met inachtneming van de op grond van de publiekrechtelijke voorschriften geldende verplichtingen op de bouwplaats op te slaan en af te voeren.

Artikel 5.10 Parkeerplaatsen

De gemeente kan de koper verplichten om binnen de grenzen van de te verkopen onroerende zaak c.q. de gemeentegrond gelijktijdig met het gereedkomen van de te realiseren bebouwing, voor rekening van de koper, een of meerdere van de openbare weg af voor auto's toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden. Indien van toepassing zal de gemeente het aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein nader bepalen in de koopovereenkomst.

Hoofdstuk 6 Voorwaarden voor verkoop van groenstroken en reststroken

Artikel 6.1 Toepasselijkheid van de bepalingen in dit hoofdstuk

Indien de onroerende zaak is bestemd als groenvoorziening of er sprake is van de verkoop van een reststrook, is dit hoofdstuk op de overeenkomst van toepassing.

Artikel 6.2 Gebruik van de onroerende zaak c.q. gemeentegrond

1. De koper verbindt zich tegenover de gemeente de onroerende zaak c.q. de gemeentegrond te gebruiken als omschreven in het vigerende bestemmingsplan of als tuin.
2. Ingeval het beoogde gebruik van de koper strijdig is met het vigerende bestemmingsplan, dient de koper voor eigen rekening en risico een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan bij de gemeente in te dienen of een omgevingsvergunning aan te vragen er opheffing van het strijdige gebruik.

Artikel 6.3 Kavelgrenzen onroerende zaak

1. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak c.q. de gemeentegrond zullen de kavelgrenzen door of namens de gemeente eenmalig met markeringsmateriaal worden uitgezet en later door definitief door het kadaster worden ingemeten.
2. Betreft het een gedeeltelijk kadastraal perceel dan kan, ter keuze en voor rekening van koper, de inmeting van de bouwkavel voorafgaande aan de akte van levering worden uitgevoerd.
3. Na de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak c.q. d gemeentegrond berust de verantwoordelijkheid voor de instandhouding van het markeringsmateriaal bij de koper. Het markeringsmateriaal dient te blijven staan tot en met de dag waarop de kadastrale meting heeft plaatsgevonden, de kosten voor een herhaalde uitzetting zijn voor rekening van koper.

Artikel 6.4 Bijbetalingsclausule

Indien binnen een periode van 10 jaren na ondertekening van de akte van levering wordt overgegaan tot afgifte van een omgevingsvergunning voor het realiseren van bebouwing op de als groenstrook of als reststrook verkochte gemeente grond, is koper verplicht voor het te bebouwen gedeelte een bijbetaling te verrichten ter hoogte van het verschil tussen de hierbij betaalde grondprijs en de dan geldende uitgifteprijs voor grond met bebouwingsmogelijkheden. Bij het ontbreken van overeenstemming ter zake deze bijbetaling zal de gemeente een onafhankelijk taxateur opdracht verstrekken de geldende uitgifteprijs voor grond met bebouwingsmogelijkheden te bepalen.

=====