Algemene verkoopvoorwaarden uitgifte bouwkavels gemeente Peel en Maas

Zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Peel en Maas d.d. 13 mei 2024.

HOOFDSTUK 1 DEFINITIES

Dit hoofdstuk geeft een omschrijving van de begrippen zoals die verder in de tekst van deze algemene verkoopvoorwaarden worden gehanteerd.

Aflevering:
Feitelijke ter beschikking stellen van de gronden, zoals bedoeld in artikel 7:9 lid 2 BW.

Algemene verkoopvoorwaarden uitgifte bouwkavels:
De voorliggende schriftelijke voorwaarden van de gemeente Peel en Maas die bestemd zijn om te gelden bij koopovereenkomsten waarbij de gemeente bouwkavels ten behoeve van woningen of bedrijven verkoopt, hierna te noemen AVV.

Bouwplan:
Een plan voor de bebouwing van de bouwkavel(s) en de daarop te realiseren woning(en) of bedrijfsruimte(n) van voldoende uitwerkingsniveau, om te kunnen beoordelen of het plan kan voldoen aan de eisen die worden gesteld in het programma van eisen en stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Bouwkavel:
De over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst.

Bouwrijpe staat:
De bouwkavel met de bestemming wonen of industrie, waarvan de grond geschikt is om te worden bebouwd, met aansluitmogelijkheden voor afvoer van vuilwater en/of drainage en/of hemelwater, bereikbaar vanaf een openbare weg of openbaar gebied.

Burgemeester en wethouders:
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas.

Gemandateerde:
Degene die volgens het mandaatregister gemachtigd is handelingen namens het college van burgemeester en wethouders uit te voeren, zowel in mandaat als ondermandaat.

Gemeente:
De gemeente Peel en Maas.

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

Ingebruikneming:
Het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de bouwkavel beschikt, er feitelijke werkzaamheden in of op uitvoert, een tijdelijke woonunit plaatst of er een afscheiding omheen zet. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of milieukundig bodemonderzoek geldt niet als ingebruikneming.

Koop:
De overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een bouwkavel te leveren en de koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen.

Koopovereenkomst:
De op schrift gestelde, tot levering verplichtende en door partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop van bouwkavels, waarop de van toepassing verklaarde bepalingen van deze AVV van toepassing zijn.

Koopprijs:
Het in de koopovereenkomst totaal verschuldigde bedrag voor de bouwkavel.

Koper(s):
De (rechts)persoon- of personen die als zodanig vermeld staat/staan in de koopovereenkomst.

Notariële akte:
De voor overdracht vereiste door de notaris op schrift gestelde akte van levering.

Nutsvoorzieningen:
Voorzieningen (zoals water en elektriciteit) die door nutsbedrijven geleverd worden.

Opstallen:
De op, in of boven de bouwkavel aanwezige gebouwen, werken of beplantingen.

Overdracht:
De juridische eigendomsovergang van een bouwkavel door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.

Partij:
De gemeente of de koper(s).

Partijen:
De gemeente en de koper(s) gezamenlijk.

Sonderingsonderzoek:
Een methode om het draagvermogen van de grond te bepalen.

Starten bouw:
De eerste werkzaamheden die in opdracht van de koper worden uitgevoerd, zoals het ontgraven van de grond, of de start van hei-werkzaamheden ten behoeve van funderingswerkzaamheden.

Verkochte:
De bouwkavel of bouwkavels, die het voorwerp van de koopovereenkomst vormt/vormen met vermelding van de oppervlakte, kadastrale aanduiding en de verkooptekening, waarop ter indicatie de situering van de bouwgrond is aangegeven.

Verkoopbesluit:
Besluit van het college van burgemeester en wethouders waarin het college/ de gemandateerde akkoord gaat met het sluiten van de koopovereenkomst.

HOOFDSTUK 2 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 2.1 Geldigheid

a. Deze AVV behoren bij iedere koopovereenkomst betreffende de aan- en verkoop van bouwkavels tussen partijen waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
b. De gehele hoofdstukken 1, 2 en 4, maar uitsluitend die artikelen uit hoofdstuk 3, die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen.

Artikel 2.2. Koopovereenkomst

a. Van elke koopovereenkomst maakt een tekening (incl. datum en nummer) deel uit, waarop onder meer de over te dragen bouwkavel met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven.
b. Burgemeester en wethouders of gemandateerde zijn bevoegd in de koopovereenkomst nadere verkoopvoorwaarden te stellen.
c. De koopovereenkomst kan op verzoek van koper ontbonden worden, indien koper binnen 2 maanden na ondertekening koopovereenkomst geen hypothecaire lening, onder de naar op dat moment op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte bouwkavel en de daarop te stichten bebouwing.
d. Koper zal ter verkrijging van de financiering al het mogelijke verrichten en kan op de ontbindende voorwaarde genoemd onder lid c alleen een beroep doen door aan de gemeente tenminste 2 schriftelijke afwijzingen te overleggen. Deze schriftelijke afwijzingen moeten ondertekend zijn door de hypotheekadviseur/bankinstelling en moet minimaal bevatten:
   - de gegevens van de aanvrager
   - de bouwkavel waar het om gaat
   - de hypotheeksom
e. Om in aanmerking te komen voor deze ontbinding, dient de koper binnen 7 dagen na de bedoelde datum, zijnde 2 maanden na datum ondertekening van de koopovereenkomst, de ontbinding van de overeenkomst aan burgemeester en wethouders inroepen door middel van een aangetekende brief of deurwaardersexploot.

Artikel 2.3 Tijdstip overdracht een aanvaarding

a. De akte van levering passeert uiterlijk binnen 3 maanden na datum ondertekening van de koopovereenkomst, of zoveel eerder of later als partijen overeengekomen zijn. Indien het passeren van de akte later plaatsvindt dan hetgeen partijen zijn overeengekomen is koper over de koopprijs wettelijke rente verschuldigd als bedoeld in artikel 2.6 lid c.
b. De koper kan de bouwkavel in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopprijs volledig is betaald en de notariële akte is gepasseerd.
c. De koper kan de bouwkavel vooruitlopend op het passeren van de notariële akte vervroegd in gebruik nemen, na schriftelijke goedkeuring van de gemeente, waarbij de gemeente nadere voorwaarden kan stellen.
d. In geval van vervroegde ingebruikneming, als genoemd onder lid c van dit artikel, is de koper per datum van de vervroegde ingebruikneming de totale koopprijs verschuldigd. Indien overeengekomen wordt dat de koopprijs op een later tijdstip wordt voldaan dan de datum van de vervroegde ingebruikneming, dan is koper over deze termijn tot aan het notarieel transport wettelijke rente verschuldigd, voor zover de termijn van 3 maanden tot transport, als bedoeld in lid a, wordt overschreden.
e. Indien uiterlijk 6 maanden na datum ondertekening van de koopovereenkomst de akte van levering nog niet gepasseerd is, kan de Gemeente ontbinding van de koopovereenkomst inroepen door middel van een aangetekende brief of een deurwaardersexploot, zonder enig recht op schadevergoeding, in elke vorm dan ook, voor koper.

Artikel 2.4 Staat van aflevering en overdracht

a. De bouwkavel wordt overgedragen in bouwrijpe staat. Bij vervroegde ingebruikneming worden de gronden echter feitelijk ter beschikking gesteld in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
b. De bouwkavel wordt vrij van hypotheken en van beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.
c. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom van de bouwkavel over te dragen.

Artikel 2.5 Kosten en belastingen

a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, de overdracht en de ingebruikneming waaronder de kosten van de kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper.
b. Alle lasten en belastingen met betrekking tot het verkochte zullen, indien mogelijk, op en per datum van levering via het kantoor van de notaris verrekend worden, of, indien hiervan sprake is, met terugwerkende kracht vanaf ingang van de datum van vervroegde ingebruikname dan wel de uiterlijk afgesproken transportdatum.
c. De Gemeente is verplicht alle lasten en belastingen over het ten tijde van het passeren van de akte van levering lopende jaar volledig te voldoen, onverminderd de verrekening tussen partijen. De Gemeente verklaart dat de zakelijke lasten en belastingen over de voorgaande jaren, voor zover aanslagen zijn opgelegd, zijn of worden voldaan.

Artikel 2.6 Betaling koopprijs

a. Uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopprijs en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte passeert.
b. De betaalde optievergoeding(en) zullen- indien van toepassing- door de notaris worden verrekend met de koopsom bij het passeren van de notariële akte.
c. Indien de volledige koopprijs niet binnen de termijn, zoals gesteld in artikel 2.3 lid a door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper zonder ingebrekestelling in verzuim, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW, en is de koper over de periode vanaf de datum waarop het verzuim is ingetreden tot aan de datum van betaling van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, of in geval van een handelstransactie, artikel 6:119 a BW, verschuldigd aan de gemeente.
d. De gemeente zal elke 3 maanden dat het verzuim voortduurt, zoals vermeld onder lid c van dit artikel, de wettelijke rente in rekening brengen bij de koper middels een rentenota.
e. Artikel 2.14 en 2.15 zijn van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.7 Perceelomschrijving, inmeting en terreingrenzen

a. De koper verplicht zich, bij de aanvaarding van de aan hem verkochte bouwkavel, te overtuigen van de grenzen zoals deze vanwege de gemeente, voor de datum van overdracht of ingebruikneming, zijn aangewezen.
b. Bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen zal de koper met de gemeente overleg plegen over de controle van de situering (hoogte en ligging) daarvan binnen de aangewezen grenzen van de verkochte bouwkavel.
c. De (perceel)grenzen worden slechts eenmaal op kosten van de gemeente aangewezen. Indien de koper opnieuw om aanwijzing vraagt, zullen de hiermee gemoeide kosten door de gemeente bij de koper in rekening worden gebracht.
d. Koper is ermee bekend dat het ophogen van het perceel, indien nodig, voor rekening en risico is van koper zelf. Bij de bouw zal grond weggegraven worden, deze grond kan worden gebruikt voor het ophogen van het terrein, waarbij de perceelhoogten aan de zijkanten afgestemd moeten worden met de aangrenzende percelen.
e. De toekomstige peilhoogte van het exploitatiegebied zal tussen partijen in overleg worden bepaald. Koper dient hierbij het peilenplan van de gemeente te volgen.

Artikel 2.8 Over- en ondermaat

a. De werkelijke grootte en afmetingen van de bouwkavel dienen te worden vastgesteld door of namens de dienst voor het kadaster en de openbare registers (het Kadaster),
b. Indien inmeten van de bouwkavel plaats vindt ná de notariële overdracht zal het verschil tussen de werkelijke grootte van de verkochte bouwkavel en de in de koopovereenkomst genoemd oppervlakte van de bouwkavel niet worden verrekend, tenzij het verschil groter is dan 2% van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte met een minimum van 5 m². Indien wel tot verrekening wordt overgegaan wordt de oppervlakte verrekend naar dezelfde koopprijs per vierkante meter als door koper betaald is. Het verzoek tot verrekening dient hiertoe door partijen gedaan te worden binnen een termijn van 12 maanden na dagtekening kennisgeving van de oppervlakte van het resultaat van opmeting door het Kadaster.
c. Indien het inmeten zoals bedoeld onder lid a plaatsvindt vóór de notariële overdracht en dit ook bekend is op moment van overdracht dan wordt de verkoopprijs verrekend aan de hand van de daadwerkelijke oppervlakte tegen dezelfde koopprijs per vierkante meter als door partijen is overeengekomen.

Artikel 2.9 Milieukundig onderzoek; bodemverontreiniging

a) Tenzij anders is overeengekomen, heeft de gemeente omtrent de verdachtheid op bodemverontreiniging dan wel de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bouwkavel een historisch vooronderzoek (volgens het protocol NEN 5725) / verkennend bodemonderzoek (volgens het protocol NEN 5740/NEN 5707 / nader bodemonderzoek (volgens het protocol NTA 5755) / bodemsanering (volgens protocol 7001) laten verrichten, voor zover noodzakelijk. De beschikbare onderzoeksresultaten worden opgenomen in de Koopovereenkomst.
b) In dit onderzoek of deze onderzoeken is de milieukundige toestand van de bodem van de bouwkavel omschreven. Hieruit blijkt dat de bouwkavel niet verdacht is op bodemverontreiniging dan wel geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond concentraties van onderzochte stoffen bevinden, waardoor naar de huidige maatstaven, de bodem geschikt is voor realisering van de daaraan gegeven bestemming.
c) Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: bodemvreemde materialen als funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij deze materialen stoffen bevatten zoals bedoeld in lid a. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
d) Indien de koper een aanvullend bodemonderzoek wenst te verrichten op de Bouwkavel, is hij daartoe gerechtigd. De hieraan gelieerde (on)kosten zijn volledig voor rekening en risico van de koper.
e) Indien voor de datum van notarieel transport of voor de datum van vervroegde ingebruikneming van de bouwkavel zou blijken van de aanwezigheid van de in lid a van dit artikel bedoelde stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van de koper in redelijkheid niet kan worden verwacht dat hij, zonder dat de bodem wordt gesaneerd, de bouwkavel aanvaardt hebben de koper en de gemeente ieder het recht om de overeenkomst eenzijdig en kosteloos te ontbinden. De door de koper reeds verrichte aanbetalingen zullen alsdan volledig aan hem worden gerestitueerd.
f) Het (rest)risico van aanwezigheid van verontreinigde grond welke niet blijkt uit uitgevoerd bodemonderzoek doch na notarieel transport of vervroegde ingebruikneming bij afgraving wel aanwezig lijkt te zijn, is voor rekening van de koper waarvoor de koper de gemeente niet aansprakelijk stelt en vrijwaart voor aanspraken van derden.

Artikel 2.10 Sonderingsonderzoek
Indien de koper een sonderingsonderzoek wil laten verrichten teneinde kennis te verkrijgen van de draagkracht van de bodem van de kavel, dan doet de koper dit voor eigen rekening en risico. De koper stemt dit voorafgaand aan het sonderingsonderzoek af met de Gemeente.

Artikel 2.11 Bouwplan

a. Koper is verplicht de bouwkavel te bebouwen overeenkomstig een door koper voorgelegd en door de gemeente goedgekeurd bouwplan.
b. Een wijziging van het bouwplan als genoemd in lid a kan alleen geschieden na toestemming van burgemeester en wethouders en kan gevolgen hebben voor de overeengekomen koopprijs.
c. Koper is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van vergunningen, vrijstellingen, beschikkingen etc. die benodigd zijn voor de realisatie van het bouwplan.

Artikel 2.12 Bouwplicht

a. De koper is verplicht binnen 1 maand na datum van de getekende koopovereenkomst voor de op te richten bebouwing een omgevingsvergunning aan te vragen. Indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn op basis van een door koper tijdig schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek door burgemeester en wethouders worden verlengd. Aan deze verlenging kunnen voorwaarden worden verbonden.
b. Binnen 2 jaar, of zoveel eerder als overeengekomen, na de datum van het passeren van de notariële akte of, indien de bouwkavel vervroegd in gebruik is genomen, vanaf die datum, moet de op de bouwkavel te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde bouwplan. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn op basis van een door koper tijdig schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek door burgemeester en wethouders worden verlengd. Aan deze verlenging kunnen voorwaarden worden verbonden.
c. Zolang niet is voldaan aan de in lid b vermelde verplichting mag koper de bouwkavel niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Op basis van een door de koper schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek kan toestemming tot vervreemding door burgemeester en wethouders worden verleend. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
d. Het bepaalde in lid c is niet van toepassing in geval van:
    1. Overlijden van koper, tevens zijnde eindgebruiker, of één van zijn gezinsleden;
    2. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3.174 BW;
    3. Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.
e. De in lid c bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de bouwkavel geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en (een) derde(n) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover de derde(n) verplicht de in de koopovereenkomst genoemde en in de daarbij behorende tekening nader gedetailleerde opstal(len), te bouwen.
f. Het in lid e gestelde geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.

Artikel 2.13 Faillissement, surseance en beslag

a. De gemeente is bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is indien:
    1. De koper vóór het verlijden van de notariële akte in staat van faillissement of surseance van betaling wordt verklaard, of
    2. Gerechtelijke schuldsanering van de koper is aangevraagd, of
    3. In geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap, of
    4. Vóór het verlijden van de notariële akte executoriaal beslag op de zaken en/of vermogensrechten van de koper wordt gelegd.
b. Indien zich één van de situaties voordoet zoals bedoeld in lid a en aflevering reeds heeft plaatsgevonden, dan is de koper verplicht de bouwkavel onverwijld in de macht van de gemeente terug te brengen, in de staat waarin deze zich bevond ten tijde van de aflevering.
c. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boetes voortvloeiende uit de koopovereenkomst te boven gaan.

Artikel 2.14 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en dezelfde bouwkavel meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als koper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 2.15 Boetebepaling

a. Bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en/of op de koopovereenkomst van toepassing zijnde bepaling(en) uit deze AVV, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10 procent van de koopprijs van de bouwkavel, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig ander artikel in de koopovereenkomst dan wel AVV afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boetebepaling van toepassing is.
b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden partijen het recht om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichting en/of op de koopovereenkomst van toepassing zijnde bepaling(en) uit deze AVV, in rechte nakoming te vorderen.
c. Bij herhaalde niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting, zoals vermeld onder lid a kan opnieuw een onmiddellijk opeisbare boete van 10 procent van de koopprijs van de bouwkavel van koper gevorderd worden, tenzij op de betreffende niet-nakoming en enig ander artikel in de koopovereenkomst dan wel de AVV afzonderlijk een boete is ingesteld, in welk geval de afzonderlijke boetebepaling opnieuw van toepassing is.
d. Artikel 2.16 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

Artikel 2.16 Kettingbeding

a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de bouwkavel, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende artikelen in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 500,- per dag met een maximum van € 250.000,- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
b. Op gelijke wijze als onder lid a van dit artikel is bepaald, verbindt de koper zich tegenover de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding/kettingbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de lid a van dit artikel bedoelde artikelen als de in lid b omschreven verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 2.17 Geschillenregeling

a. Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter. Het geschil wordt geacht te bestaan, indien één der partijen aan de ander schriftelijk te kennen geeft, dat een zodanig verschil van mening aanwezig is.
b. Van het gestelde in lid a kan worden afgeweken indien partijen hier mee instemmen. In dat geval zullen partijen in overleg treden teneinde het geschil/ de geschillen op te lossen.
c. Indien het gestelde onder lid b binnen 1 jaar na aanvang van lid b geen resultaat heeft, is het gestelde onder lid a weer van toepassing. Er is sprake van geen resultaat indien één der partijen aan de ander schriftelijk te kennen geeft, dat overleg in dit kader geen resultaat heeft gehad.

Artikel 2.18 Gedoogplicht

a. Koper is verplicht te gedogen dat op, in of boven de bouwkavel voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals gemeentelijke riolering, waterafvoer, ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, aanduiding borden, schakelkasten, armaturen e.d.) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De Gemeente is niet verplicht tot betaling van enige vergoeding hiervoor.
b. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen zal door de gemeente plaatsvinden na overleg met koper.
c. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van koper dient te blijven zal door de gemeente, indien gemeente eigenaar is van de voorzieningen, naar keuze van koper, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan de koper worden vergoed.
d. Artikel 3.9 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kwalitatieve verplichting zal gelden in iedere opvolgende overeenkomst.
e. Op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de bouwkavel waar de in lid a bedoelde voorzieningen zich bevinden of zullen worden aangebracht mogen geen bouwwerken worden opgericht, mag geen gesloten wegdek worden aangebracht, mogen geen ontgrondingen worden verricht en mogen geen bomen of diep wortelende struiken worden geplant.
f. Bij het realiseren van de huisaansluiting op de gemeentelijke riolering is op de erfafscheiding een ontstoppingsput of ontstoppingsstuk gemaakt dat dient om een verstopping te kunnen verhelpen en om het riool te kunnen inspecteren. Wanneer de ontstoppingsput van het riool op de eigen grond aanwezig is kan een bewoner aantonen of de verstopping zich op gemeentegrond of privégrond bevindt. De koper is verplicht dit putje in stand te houden.

Artikel 2.19 Nutsvoorzieningen

a. De nutsvoorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Koper dient hiertoe zelf tijdig contact op te nemen met de diverse nutsbedrijven. Alle aansluitkosten komen voor rekening van koper.
b. Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de eventueel benodigde erfdienstbaarheden en/of opstalrechten indien de gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.
c. Bij de in lid b genoemde zakelijke rechten zal worden bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, geen gesloten wegdek mag worden aangebracht, geen ontgrondingen worden verricht, geen bomen of diep wortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. Voor de vestiging van deze zakelijke rechten is rechthebbende geen enkele vergoeding verschuldigd.
d. In de koopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van deze zakelijke rechten komen.

Artikel 2.20 Bouwrijp hoogtes

Indien er na het bouwrijp maken van de bouwkavel een hoogteverschil is ontstaan met belendende percelen zal koper, eventueel in overleg met de eigenaren en/of beperkt zakelijk gerechtigden van die belendende percelen, die maatregelen nemen die noodzakelijk zijn om de voor die eigenaren en/of beperkt zakelijk gerechtigden nadelige gevolgen van het hoogteverschil op te vangen.
In de overeenkomst tussen gemeente en koper kunnen nadere, afwijkende afspraken worden gemaakt over de werkverdeling en wijze van het bouwrijp maken.

Artikel 2.21 Zorgen voor inzameling van hemelwater

Koper dient zelf zorg te dragen voor de berging van het eigen hemelwater (50 mm/m2 verharding op eigen terrein).

HOOFDSTUK 3 BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD

Artikel 3.1 Geldigheid van de artikelen van dit hoofdstuk
Elk van de artikelen 3.2 tot en met 3.10 is slechts geldig indien en voor zover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Artikel 3.2 Boete bouwplicht en recht van terugkoop
a) Indien na verloop van (een verlenging van) de termijn als bedoeld in artikel 2.12 lid a de omgevingsvergunning nog niet is aangevraagd, is koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter grootte van 10 procent van de koopprijs, onverminderd het recht van de gemeente om volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.
b) Ingeval van lid a is koper tevens verplicht, indien de gemeente dat vordert, mee te werken aan ontbinding van de koopovereenkomst en de wederoverdracht van de bouwkavel aan de gemeente tegen de oorspronkelijke koopprijs en indien gewenst door de gemeente verminderd met 25 procent van de koopprijs als schadevergoeding. De kosten van de wederoverdracht zijn in dat geval voor rekening van koper, zodat de gemeente vrij op naam krijgt terug geleverd.
c) Indien na verloop van (een verlenging van) de termijn als bedoeld in artikel 2.12 lid b de bebouwing is aangevangen maar nog niet is voltooid, is koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter grootte van 10 procent van de koopprijs, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 3.3 Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop
a) De koper verplicht de op de verkochte bouwkavel te bouwen c.q. gebouwde woning te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen (-of te verhuren-), een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden. De artikelen 2.15 en 2.16 zijn van toepassing.
b) Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
    1. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
    2. Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW;
    3. Schriftelijke ontheffing door burgmeester en wethouders als bedoeld in lid d van dit artikel.
c) Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende 5 achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner op het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
d) Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt verleend in geval van:
    1. Verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
    2. Overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
    3. Ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
    4. Verhuizing waartoe genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.

Artikel 3.4 Voorbehoud verwerving
a. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.4, wordt de koopovereenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de gemeente de bouwkavel vóór de in de koopovereenkomst aangegeven datum heeft verworven.
b. Koper heeft geen recht op schadevergoeding ingeval blijkt dat de gemeente de bouwkavel niet heeft verworven op de in lid a bedoelde datum.

Artikel 3.5 Aanleg parkeerplaats
a. De koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing(en), voor zijn rekening een of meerdere van de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden, een en ander conform de

meest actuele wet- en regelgeving, zoals het bestemmingsplan/omgevingsplan of de structuurvisie/omgevingsvisie.

b. De artikelen 2.15 en 2.16 zijn van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

Artikel 3.6 Bijbetaling bij omzetting huurwoningen

a. Indien koper huurwoningen omzet in een andere of duurdere categorie, of in koopwoningen, is daarvoor schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders vereist.
b. Aan de toestemming als bedoeld in lid a kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden omtrent de fasering van de omzetting en het te betalen bedrag aan de gemeente als gevolg van de meerwaarde van de bouwkavel door deze omzetting.
c. Het bedrag dat moet worden bijbetaald is het verschil tussen de toekomstige verkoopprijs van de bouwkavel en de verkoopprijs van de bouwkavel in de koopovereenkomst gekoppeld aan de CBS-index. Er zal nimmer sprake zijn van vermindering van de koopprijs.
d. Deze bepaling geldt voor een periode van 15 jaar na datum van het eerste notarieel transport.
e. Artikel 2.16 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

Artikel 3.6 a Betaling bij uitbreiding aantal (huur)woningen

a. Indien de koper (c.q. zijn rechtsopvolger(s)) binnen 10 jaar nadat de overdracht van de bouwkavel heeft plaatsgevonden, het aantal woningen wenst uit te breiden, is de koper (c.q. zijn rechtsopvolger(s)) verplicht tot voldoening van een bedrag aan de gemeente, berekend op basis van het aantal meer te realiseren woningen tegen de alsdan vastgestelde grondprijzen voor soortgelijke functies c.q. bestemmingen voor zover over de bouwkavels een lagere grondprijs heeft gegolden dan wel op basis van het nieuwe plan een hogere grondwaarde zou zijn berekend op basis van het nieuwe plan.
b. Het in het vorige lid bedoelde bedrag dient aan de gemeente te worden voldaan binnen 30 dagen na dagtekening van de voor de uitbreiding verleende bouwvergunning/omgevingsvergunning of aanvang van de bouwactiviteiten.
c. Het in dit artikel bepaalde onder lid a geldt voor een periode van 10 jaar en gaat in op de dag volgend op de datum van het passeren van de notariële akte.
d. Artikel 2.16 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

Artikel 3.6 b Betaling bij uitbreiding bebouwing industriekavel

a. Indien de koper (c.q. zijn rechtsopvolger(s)) binnen 10 jaar nadat de overdracht van de industriekavel heeft plaatsgevonden, de bedrijfsruimte wenst uit te breiden, is de koper (c.q. zijn rechtsopvolger(s)) verplicht tot voldoening van een bedrag aan de gemeente, berekend op basis van het aantal m² (bvo) meer te realiseren bedrijfsruimte tegen de alsdan vastgestelde grondprijzen voor soortgelijke functies c.q. bestemmingen voor zover over de industriekavels een lagere grondprijs heeft gegolden dan wel op basis van het nieuwe plan een hogere grondwaarde zou zijn berekend op basis van het nieuwe plan.
b. Het in het vorige lid bedoelde bedrag dient aan de gemeente te worden voldaan binnen 30 dagen na dagtekening van de voor de uitbreiding verleende bouwvergunning/omgevingsvergunning of aanvang van de bouwactiviteiten.
c. Het in dit artikel onder lid a bepaalde geldt voor een periode van 10 jaar en gaat in op de dag volgende op de datum van het passeren van de notariële akte.
d. Artikel 2.16 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

Artikel 3.7 Erfafscheiding

a. De koper verplicht zich tegenover de gemeente de bouwkavel voor zijn rekening af te scheiden en afgescheiden te houden met een deugdelijke erfafscheiding, een en ander ter beoordeling door de gemeente.
b. De artikelen 2.15 en 2.16 zijn van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

Artikel 3.8 Overdracht van rechten

a. Het is koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en/of eventuele met de overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.
b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 3.9 Kwalitatieve verplichting

a. De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen rusten op de bouwkavel en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de bouwkavel zaak zullen verkrijgen.
b. De in lid a bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomst artikel 6:252 lid 2 BW als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 3.10 ABC-bepalingen

In afwijking van het gestelde in artikel 3.8 staat de gemeente toe dat koper haar rechten op levering van de grond overdraagt aan de kopers van woningen op de door haar te bebouwen kavel(s), eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarden dat:

a. In de tussen koper te sluiten overeenkomsten artikel 3.3, 3.6, 3.6a (bij woningbouw) en 3.6b (bij industrie) van deze AVV integraal wordt overgenomen.
b. De koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

HOOFDSTUK 4 SLOTBEPALINGEN

Artikel 4.1 Inwerkingtreding

a. Dit besluit treedt in werking op de dag volgende op die waarop het is bekend gemaakt.
b. Op dit tijdstip wordt ingetrokken:

- “Algemene verkoopvoorwaarden uitgifte bouwkavels gemeente Peel en Maas” vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Peel en Maas. d.d. 14-09-2020

Artikel 4.2 Citeertitel

Deze algemene verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald als “Algemene verkoopvoorwaarden uitgifte bouwkavels gemeente Peel en Maas”.

Panningen, 13 mei 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas

De gemeentesecretaris/directeur — de burgemeester

K.H. Werps – Aerts — W.J.G. Delissen – van Tongerlo