

Algemene voorwaarden verkoop van onroerende zaken gemeente Gouda (AV Gouda)

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders der gemeente Gouda bij besluit de dato 9 december 2003 en neergelegd in een akte op 6 januari 2004, verleden voor mr. Areke Cornelia Juten-Gerritsen, notaris gevestigd te 's-Gravenhage, bij afschrift ingeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op 7 januari 2004 in deel 40310 nummer 35.

Inhoudsopgave:





Hoofdstuk 1

Algemene bepalingen

Artikel 1.1 geldigheid

Deze Algemene Verkoopvoorwaarden betreffende de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Gouda behoren bij iedere koopovereenkomst aangaande de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente Gouda en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee een onverbrekelijk geheel, één en ander voor zover in de bijzondere bepalingen van de koopovereenkomst van de inhoud van deze voorwaarden niet uitdrukkelijk is afgeweken.

Artikel 1.2 begripsbepalingen

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden voor verkoop van onroerende zaken wordt verstaan onder:

Aflevering

De feitelijke terbeschikkingstelling van de onroerende zaak.

Algemene verkoopvoorwaarden

Deze algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Gouda, die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke koopovereenkomsten.

Bouwterrein

De onroerende zaak, waarop kan worden gebouwd.

Burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gouda.

Bijzondere voorwaarden

De naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Verkoopvoorwaarden overeen te komen bepalingen welke als zodanig in de koopovereenkomst en in de notariële akte worden opgenomen.

Gemeente

De gemeente Gouda, ook te noemen: verkoopster.

Gemeentelijk besluit

Een besluit van de raad van de gemeente Gouda of (bij delegatie) een besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gouda.

Grond

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

Ingebruikneming

Het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te (doen) voeren of er een afrastering omheen te (doen) zetten. Het uitvoeren van een sonderingonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan na overleg met de gemeente gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

Koopovereenkomst

De overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de wederpartij zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen, waarop deze Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.

Kwalitatieve verplichting

Een bij overeenkomst bedongen verplichting om iets te dulden of niet te doen welke, door inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers, zal overgaan op derden die de onroerende zaak of een recht daarop zullen verkrijgen.

Notariële akte

De voor de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak vereiste akte van levering.

Onroerende zaak

De grond en de eventueel zich daarop bevindende opstallen die het object van de verkoopovereenkomst vormen, waarop deze Algemene Verkoopvoorwaarden betrekking hebben.

Overdracht

De juridische eigendomsoverdracht door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.

Wederpartij

De koper.

Artikel 1.3 btw

Alle in de verkoopovereenkomst en in de Algemene Verkoopvoorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Gouda genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij in de verkoopovereenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald.

Artikel 1.4 termijnen

Op de in deze Algemene Verkoopvoorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Gouda vermelde termijnen, is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 1.5 citeertitel

Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel van “Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Gouda” of verkort als “AV Gouda”.

Hoofdstuk 2

Bepalingen die altijd van toepassing zijn

Artikel 2.1 geldigheid

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij iedere koopovereenkomst aangaande de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente Gouda en haar koper(s) waarin deze Algemene Verkoopvoorwaarden uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

Artikel 2.2 staat van aflevering

a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van de notariële akte van levering. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij overgedragen in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.

b. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken en van beslagen en inschrijvingen daarvan overgedragen. De onroerende zaak wordt tevens vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en verplichtingen blijven er echter op rusten.

c. De gemeente staat ervoor in dat zij bevoegd is de eigendom over te dragen.

d. Het risico van de onroerende zaak gaat naar de wederpartij over op de dag van de aflevering of op de dag van de notariële akte van levering, indien deze eerder wordt verleden dan op de dag van de aflevering.

Artikel 2.3 betaling koopsom

a. Binnen twee maanden na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop, of uiterlijk op de dag van ondertekening van de notariële akte van levering, dient volgens factuur de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de notaris, te wiens overstaan de akte van levering wordt gepasseerd.

b. Indien de koopsom, met de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting, niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de gemeente is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal zij, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek, zonder voorafgaande ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek verschuldigd zijn.

Artikel 2.4 overdracht en aanvaarding

a. De notariële akte van levering wordt ondertekend op een door de notaris te bepalen tijdstip, doch uiterlijk binnen twee maanden na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop. Indien de ondertekening later zou plaatsvinden, is het bepaalde in artikel 2.3 lid b. van toepassing. Aan de wederpartij komt in principe de notariskeuze toe. Indien de wederpartij geen voorkeur uitspreekt wijst de gemeente een notaris aan.

b. Tenzij in de koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen, kan de wederpartij de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom, alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig zijn betaald en de notariële akte is ondertekend.

Artikel 2.5 garantieverklaringen van de gemeente

a. Voor zover aan de gemeente bekend, zijn in de grond geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

b. Aan de gemeente zijn ten aanzien van de grond noch door de hogere overheden, noch door rechtspersonen met functionele jurisdictie (zoals waterschappen), noch door één of meer nutsbedrijven veranderingen voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd.

c. Het is de gemeente niet bekend dat er ten aanzien van de grond sprake is van een (lopende adviesaanvraag voor een) aanwijzing als:

1. Beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet;
2. Beschermd stads- of dorpsgezicht, aangewezen door de gemeente of de provincie;
3. Grond, opgenomen in een ruilverkavelings- dan wel herinrichting splan;
4. Grond, opgenomen in een onteigeningsplan;
5. Grond, opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of 8, dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

Artikel 2.6 lasten en belastingen

a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, de overdracht en de levering, waaronder begrepen de kosten van kadastrale meting, zijn voor rekening van de wederpartij.

b. Alle lasten en belastingen, welke ter zake van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van de notariële akte van levering, voor rekening van de wederpartij, ook indien de aflevering later plaatsvindt.

Artikel 2.7 perceelomschrijving, meting, terreingrenzen

a. Vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen vanwege de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan wederpartij op diens verzoek worden aangewezen. De wederpartij machtigt de gemeente de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.

b. De wederpartij verplicht zich bij het realiseren van de bebouwing en bij het (doen) plaatsen van grensafscheidingen, woonwagens, en/of bouwwerken van tijdelijke aard, met de daartoe aangewezen ambtenaar overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de

onroerende zaak.

Artikel 2.8 tekening/over- en ondermaat

a. Van de koopovereenkomst maakt een tekening deel uit waarop de over te dragen onroerende zaak met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven.

b. Wegens verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte, zoals die in de koopovereenkomst en op de daarbij behorende tekening is aangegeven, zal geen vernietiging van de verkoopovereenkomst kunnen worden gevorderd.

c. Indien de koopsom van de grond is berekend op basis van een prijs per vierkante meter en de werkelijke grootte van het verkochte ten tijde van de levering nog niet vaststaat en als het verschil in grootte meer dan vijf procent (5 %) van de aangegeven totale oppervlakte bedraagt, met een minimum van tien (10) vierkante meter, zal verrekening op basis van de verkoopprijs per vierkante meter plaatsvinden. De partij, die tot verrekening wenst over te gaan, zal daartoe binnen drie (3) maanden na de schriftelijke kennisgeving van kadastrale uitmeting door het kadaster, een schriftelijk verzoek of bericht tot verrekening aan de andere partij moeten doen. De wederpartij doet dit verzoek aan de gemeente bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders.

Artikel 2.9 gebruiksbepalingen

a. De wederpartij verplicht zich tegenover de gemeente de onroerende zaak in te richten en te gebruiken conform het gestelde in de koopovereenkomst, en de onroerende zaak in goede staat te onderhouden.

b. Het is de wederpartij verboden machines, voorraden, emballage, materialen en andere goederen, van welke aard ook, buiten de op de onroerende zaak gerealiseerde dan wel te realiseren bebouwing op te slaan, tenzij deze van een deugdelijke afscherming zijn voorzien.

c. Het is de wederpartij verboden op de onroerende zaak een benzinepomp, gasoline-pomp, stookoliepomp, petroleumpomp, mengsmeringspomp, watermantels, luchtmantels, propaangasmantels, alsmede

soortgelijke toestellen op te richten, te wijzigen, uit te breiden en in stand te houden anders dan met schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders. Een vergunning ingevolge de Hinderwet geldt niet als de in dit artikel bedoelde toestemming.

Artikel 2.10 faillissement en beslag

a. Indien de wederpartij voor de datum van ondertekening van de notariële akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede bij executoriaal beslag op haar roerende en onroerende zaken, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige voorafgaande ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Indien reeds aflevering heeft plaatsgevonden is de koper verplicht het afgeleverde onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering.

b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden te boven gaan.

Artikel 2.11 hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst met betrekking tot één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als wederpartij is genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit deze koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 2.12 kapverbod

De wederpartij verklaart ermee bekend te zijn dat het, zonder hiervan melding te doen aan burgemeester en wethouders, niet is toegestaan het zich eventueel op de verkochte grond bevindende bomenbestand te vellen. Indien dat bomenbestand voorkomt op de door burgemeester en wethouders vastgestelde gemeentelijke bomenlijst is een vergunning vereist.

Artikel 2.13 algemene boetebepaling

Voor zover uit deze Algemene Voorwaarden niet blijkt dat een ander boetebeding van kracht is, verbeurt de wederpartij bij iedere niet-, niet tijdige, of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze Algemene Verkoopvoorwaarden, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10 %) van de koopsom, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 2.14 geschillenregeling

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.

Artikel 2.15 kettingbeding

a. De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de in de koopovereenkomst van toepassing verklaarde artikelen van deze Algemene Verkoopvoorwaarden (zolang en voor zover deze artikelen van toepassing zijn), bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij vestiging daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte van levering of vestiging van een beperkt recht, woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter hoogte van de koopsom ten behoeve van de gemeente, met een minimum van vijfentwintig duizend euro (25.000,00), met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

b. Op gelijke wijze als in lid a. van dit artikel is bepaald, verbindt de wederpartij 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 lid a. bedoelde artikelen, als de in lid

a. en in het onderhavige lid b. opgenomen verplichting, om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 2.16 kwalitatieve verplichting

Deze Algemene Voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Gouda blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij dan tevens moet worden bepaald dat mede gebonden zijn, degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.

Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

Hoofdstuk 3

bepalingen die uitdrukkelijk van toepassing moeten worden verklaard

Artikel 3.1 geldigheid

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden uitsluitend indien en voor zover zij uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard in een koopovereenkomst aangaande de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente Gouda en haar koper(s) waarin deze Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn verklaard.

Artikel 3.2 betaling waarborgsom en stellen van een bankgarantie

a. De wederpartij dient binnen twee weken na de verzenddatum van de daartoe bestemde factuur een aanbetaling in de vorm van een waarborgsom van tien procent (10%) van de koopsom, exclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting, te voldoen.

b. Het in lid a. van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom bij het verlijden van de notariële akte van levering, voorzover de koopprijs en de bijkomende kosten en belastingen niet uit een door koper aan te gane financiering wordt voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt aangewend voor voldoening van koopsom en kosten, wordt aan de wederpartij terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van de koopovereenkomst heeft voldaan. Over het bedrag van de waarborgsom is de gemeente geen rente verschuldigd.

c. Indien het college van burgemeester en wethouders niet tot verkoop besluit, zal het in lid a. van dit artikel bedoelde bedrag vermeerderd met een vergoeding voor gederfde rente, berekend naar het rentepercentage voor kortlopende leningen van de Bank voor Nederlandse Gemeenten, worden terugbetaald.

d. In plaats van deze waarborgsom kan de wederpartij desgewenst, binnen de hiervoor genoemde termijn, bij en ten genoegen van de gemeente een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie deponeren, ter hoogte van tien procent (10%) van de koopsom, exclusief verschuldigde omzetbelasting. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en gedurende tenminste één maand na de datum van overdracht haar geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de gemeente het bedrag van de garantie aan de gemeente zal uitkeren. De wederpartij mag in afwijking van het bepaalde in lid a. van dit artikel een bankgarantie stellen ter hoogte van tien procent (10%) van de koopsom, exclusief verschuldigde omzetbelasting.

e. De in lid d. van dit artikel bedoelde bankgarantie zal na de dag van ondertekening van de notariële akte en ontvangst door de gemeente van de gehele koopsom en de daarover verschuldigde rente en omzetbelasting worden geretourneerd.

De waarborgsom en/of de bankgarantie vervalt aan de gemeente indien de wederpartij niet binnen de door burgemeester en wethouders bij aangetekende brief opgegeven redelijke termijn meewerkt aan het tot stand komen van de notariële akte van levering.

Artikel 3.3 voorwaarde van financiering

a. Deze overeenkomst kan uiterlijk binnen twee maanden na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst door de wederpartij zonder kosten worden ontbonden, indien op een aanvraag voor een Nationale Hypotheek Garantie voor het sluiten van een hypothecaire lening, nodig voor de financiering van de verkochte onroerende zaak en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing, negatief wordt geadviseerd.

b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de wederpartij binnen 7 dagen na de datum van ontvangst van genoemde negatieve advisering de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders in te roepen en zo aan de gemeente bekend te maken.

Artikel 3.4 eerdere ingebruikneming

a. Het is de wederpartij toegestaan om de onroerende zaak in gebruik te nemen, voordat de notariële akte is ondertekend, doch niet eerder dan de wilsovereenstemming omtrent de verkoopovereenkomst is tot stand gekomen door middel van een besluit daartoe door burgemeester en wethouders en voorts onder de voorwaarde, dat voor de datum van ingebruikneming de gehele koopsom, alsmede de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting aan de gemeente is voldaan.

b. Eventuele gevolgen voor verschuldigdheid van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de wederpartij.

c. Eerdere ingebruikneming is in beginsel niet toegestaan voor de datum van het rapport inzake het indicatieve onderzoek naar grondverontreiniging en/of grondwaterverontreiniging, als bedoeld in artikel 3.14.

d. De onroerende zaak is voor rekening en risico van de koper met ingang van de datum van ingebruikneming.

Artikel 3.5 bouwrijpe staat

a. De onroerende zaak wordt overgedragen in bouwrijpe staat. Bij eerdere ingebruikneming wordt de onroerende zaak echter feitelijk ter beschikking gesteld in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.

b. Onder bouwrijpe staat wordt verstaan:

- grond, ontdaan van eventuele bebouwing, waar nodig opgehoogd met zand;

- grond met in de aangrenzende openbare gebieden gelegen aansluitmogelijkheden op de hoofdleidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen;
- grond met aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en drainage, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de koper;

c. De nutsvoorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Voorts zal de onroerende zaak bereikbaar zijn vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen.

Artikel 3.6 bouwverbod

Het is de wederpartij verboden de uitgegeven grond te bebouwen. Bij overtreding van het verbod is de wederpartij aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftig euro (50,00) voor iedere dag, of gedeelte van een dag, dat de verboden toestand voortduurt. In bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders op schriftelijk verzoek ontheffing van het verbod verlenen. Het verlenen van een bouwvergunning houdt niet in, dat ontheffing van dit verbod zou zijn verleend; deze ontheffing dient afzonderlijk te zijn afgegeven. Indien door of namens de wederpartij op de uitgegeven grond binnen een termijn van vijfentwintig (25) jaren gerekend vanaf de dag van eigendomsoverdracht, vergunningsplichtige dan wel meldingsplichtige bouwwerken (beide in de zin van de Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening) worden opgericht, en indien daartoe door het college van burgemeester en wethouders een afzonderlijke ontheffing van het bouwverbod is verleend, is de wederpartij of diens rechtsopvolger dan wel rechtverkrijgende verplicht aan de gemeente een aanvulling op de koopsom te voldoen per vierkante meter te bebouwen oppervlak ten bedrage van het verschil tussen de dan geldende grondprijs per vierkante meter (onbebouwde grond) en de dan geldende prijs per vierkante meter voor bouwgrond.

Artikel 3.7 bouwplan

a. De wederpartij is verplicht de onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig een door de koper voorgelegd en door de gemeente goedgekeurd bouwplan conform de bestemming zoals deze is opgenomen in het ter plekke vigerende bestemmingsplan en de daarvoor vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden.

b. Een eventuele wijziging van het bouwplan en/of de bestemming als genoemd in lid a. van dit artikel kan alleen geschieden na schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders. Bij het verlenen van bedoelde toestemming kunnen burgemeester en wethouders nadere voorwaarden stellen, waaronder voorwaarden van financiële aard, zoals aanpassing van de eerder overeengekomen grondprijs.

Artikel 3.8 bebouwing en bouwplicht

a. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte van levering moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde bouwplan. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.

b. Zolang niet is voldaan aan de in lid a. van dit artikel vermelde verplichting, mag de wederpartij de grond niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten, dan wel op andere wijze in gebruik afstaan. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.

c. Het bepaalde in lid b. van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en van verkoop uit hoofde van artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek.

d. De in lid b. van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de verkoopovereenkomst genoemde wederpartij en diens koper(s) gesloten koop- aannemingsovereenkomst,

waarbij genoemde wederpartij zich tegenover die koper(s) verplicht, de in de verkoopovereenkomst genoemde opstallen te bouwen.

e. Het in dit artikel in lid d. gestelde, geldt uitsluitend voor de in de verkoopovereenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.

f. Indien na verloop van de in lid a. van dit artikel genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar nog niet de helft van de op voorhand geschatte bouwtijd is verstreken, is de wederpartij aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van tien procent (10%) van de koopsom.

g. Indien na verloop van de in lid a. van dit artikel genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, en meer dan de helft van de bebouwing gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de op dat moment geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden, is de wederpartij aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid f. van dit artikel, onverminderd het recht van de gemeente om volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 3.9 verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop (particulieren)

a. De wederpartij verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met haar eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.

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 Burgerlijk Wetboek;

2. Executoriale verkoop;
3. Schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d. van dit artikel.

c. Het bepaalde in de leden a. en b. van dit artikel vervalt nadat de wederpartij de desbetreffende woning gedurende vijf jaar achtereenvolgend heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de wederpartij als bewoonster van het desbetreffende adres in het register van de Burgerlijke Stand is ingeschreven.

d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt steeds verleend in geval van:

1. Verandering van werkkring van de wederpartij of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
2. Overlijden van de wederpartij of één van zijn gezinsleden;
3. Noodzakelijke verkoop van de woning ingeval van ontbinding van het huwelijk van de wederpartij door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsovereenkomst dan wel beëindiging van een geregistreerd partnerschap, blijkend uit de gemeentelijke bevolkingsadministratie;
4. Verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de wederpartij of van een van haar gezinsleden;
5. Andere door de wederpartij aan te tonen omstandigheden die handhaving van de plicht tot zelfbewoning onredelijk maken.

Artikel 3.10 betaling aanvullende koopsom bij doorverkoop binnen vijf jaar

Voor het geval de koper, om welke reden dan ook, binnen vijf jaar na aanvang van de bewoning het verkochte verkoopt aan een derde of zich verbindt ten behoeve van een derde een zakelijk genotsrecht te vestigen, verbeurt hij als dan een onmiddellijk opeisbare boete die gelijk is aan

vijfentwintig procent (25%) van de dan bedongen verkoopprijs met een maximum van vijftig duizend euro (50.000,00) zonder dat enige nadere ingebrekestelling nodig zal zijn.

Verder komen partijen het volgende overeen:

a. De koper verleent bij ondertekening van de koopovereenkomst een onherroepelijke volmacht aan de gemeente tot het geven van opdracht aan de met de beoogde eigendomsoverdracht of de beoogde vestiging van een zakelijk genotsrecht belaste notaris, tot uitbetaling van de verschuldigde boete aan de gemeente.

b. De koper is verplicht om iedere (al dan niet onderhandse) overeenkomst tot verkoop of tot vestiging van een zakelijk genotsrecht, door koper aangegaan voor het verstrijken van de genoemde periode van vijf jaar, binnen twee weken na het aangaan daarvan te melden bij de gemeente, en de gemeente binnen deze termijn een kopie van de betreffende overeenkomst te verstrekken. De koper is voorts verplicht om van de notariële akte ter uitvoering van voornoemde koopovereenkomst of overeenkomst tot vestiging van een zakelijk genotsrecht op de dag waarop de akte verleden wordt een kopie daarvan te verstrekken aan de gemeente.

c. In geval van niet nakoming van het sub b. bepaalde, waaronder begrepen niet tijdige nakoming, verbeurt de koper per overtreding een boete van vijftientig duizend euro (25.000,00) aan de gemeente, onverminderd het recht van de gemeente op nakoming en/of schadevergoeding.

d. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet, dat voor vervreemding van het gekochte binnen vijf jaar na aanvang van de bewoning door koper ontheffing vereist is van het college van burgemeester en wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.9 van deze Algemene Voorwaarden.

e. Het hiervoor onder a. tot en met d. bepaalde is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop of verkoop op grond van artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek binnen vijf jaar na aanvang van de bewoning.

Artikel 3.11 A.B.C.-bepaling

De gemeente staat toe dat door de wederpartij haar rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst met betrekking tot (een deel van) de onroerende zaak worden overgedragen aan de kopers van de door haar op de onroerende zaak te realiseren bebouwing (zowel woningbouw als bedrijfsgebouwen), eventueel voordat die bebouwing is tot stand gekomen, onder de voorwaarde dat:

- a.** in de tussen de wederpartij en haar kopers te sluiten overeenkomsten de van toepassing verklaarde artikelen van deze Algemene Verkoopvoorwaarden (zolang en voor zover deze artikelen van toepassing zijn), doch in ieder geval de artikelen 3.9 en 3.10 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden, integraal worden opgenomen; en
- b.** de wederpartij zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht. artikel 3.12 vervreemdingsverbod

Artikel 3.12 Vervreemdingsverbod

De wederpartij mag de onroerende zaak gedurende de eerste tien jaar na afgifte van de bouwvergunning, niet geheel of gedeeltelijk vervreemden, geen zakelijk genotsrecht daarop verlenen of aan derden in gebruik geven, behoudens schriftelijke toestemming van de gemeente, in casu het college van burgemeester en wethouders. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Dit artikel is niet van toepassing ingeval van een executoriale verkoop.

Artikel 3.13 beeldkwaliteitplan

- a.** De wederpartij verklaart ermee bekend te zijn, dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing door de Welstandscommissie zal worden getoetst aan een gemeentelijk beeldkwaliteitplan dat is opgesteld voor het gebied waarbinnen de bebouwing wordt opgericht.
- b.** De wederpartij verklaart de inhoud van het beeldkwaliteitplan te kennen, aanvaardt de daarin beschreven kwaliteitsdoelstelling, en verplicht zich om zich bij het ontwerp en de realisering van zijn bebouwing te houden aan de in dit beeldkwaliteitplan omschreven voorwaarden en eisen.

Artikel 3.14 milieukundig onderzoek

a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de onroerende zaak, zal voor ondertekening van de notariële akte van levering een globaal onderzoek worden verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport dat bij de gemeente kan worden ingezien. In dit rapport zal de toestand van de onroerende zaak worden omschreven en hieruit dient te blijken dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de onroerende zaak stoffen bevinden, die naar huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. Evenmin heeft de gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan de gemeente bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden.

b. Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat de bodem niet geschikt is voor de realisering van de bestemming waarvoor de grond werd verkocht, zal met de wederpartij ter zake overleg worden gevoerd en hebben partijen het recht de koopovereenkomst te ontbinden.

c. Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het op de onroerende zaak te realiseren bouwplan, doch voor de datum van ondertekening van de notariële akte van levering, zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard dat van de wederpartij in redelijkheid niet kan worden gevergd dat zij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de wederpartij het recht de overeenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover redelijkerwijs mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.

d. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.

e. Indien op basis van de resultaten van het onderzoek en naar het oordeel van partijen sprake is van een onaanvaardbare verontreiniging, zulks in relatie tot het beoogde gebruik, zal verkoper de sanering van de bodem voor zijn rekening (doen) uitvoeren, waarbij verkoper echter het recht heeft om, indien de kosten van de sanering meer dan vijf procent (5 %) van de koopsom van de grond (exclusief belastingen) bedragen, de overeenkomst te ontbinden, zonder verder rechtsgevolg en/of schadevergoeding, tenzij de wederpartij bereid is de meerkosten voor haar rekening te nemen.

Artikel 3.15 aanleg en instandhouding parkeerplaats (woningbouw)

De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning(en), voor haar rekening per woning één van de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeerplaats aan te leggen, in stand te houden en daadwerkelijk als zodanig te gebruiken. Bij niet nakoming van deze verplichting is de wederpartij aan de gemeente een boete verschuldigd van vijftig euro (50,00) voor elke dag dat zij in gebreke is.

Artikel 3.16 aanleg en instandhouding parkeergelegenheid (bedrijven)

De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente om het parkeren, laden, lossen en manoeuvreren op eigen (parkeer)terrein te (doen) laten plaatsvinden. De wederpartij verbindt zich hiertoe tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bedrijfsbebouwing, voor haar rekening voldoende van de openbare weg af toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden. Bij niet nakoming van deze verplichting is de wederpartij aan de gemeente een boete verschuldigd van vijftig euro (50,00) voor elke dag dat zij in gebreke is.

Artikel 3.17 opstalrecht voor nutsvoorzieningen

a. De wederpartij is verplicht mee te werken aan de vestiging van een recht van opstal ten laste van een daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de koopovereenkomst

aangegeven begunstigde, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen, of aan die nutsvoorziening dienstbare werken, in, op of boven de onroerende zaak te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.

b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten verharding mag worden aangebracht, ontgrondingen mogen worden verricht of bomen dan wel diepwortelende struiken mogen worden geplant, of aan derden toestemming tot dergelijke handelingen mag worden verleend.

c. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd. In de koopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

Artikel 3.18 erfdiensbaarheid

a. De wederpartij is verplicht mee te werken aan de vestiging van al zodanige rechten van erfdiensbaarheid, ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde uit te geven grond en de daarop te realiseren dan wel gerealiseerde bebouwing en ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen grond en de daarop te realiseren dan wel gerealiseerde bebouwing, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.

b. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, funderingen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

c. Het omleggen of verwijderen, indien noodzakelijk geacht voor de ontwikkeling en realisering van een door de gemeente goedgekeurd bouwplan, van eventueel in het verkochte aanwezige riolen, buizen, leidingen, kabels en dergelijke zal zo nodig door de gemeente of het betreffende nutsbedrijf op kosten van de wederpartij plaatsvinden.

Artikel 3.19 gedoogplicht

- a.** De wederpartij moet gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen zoals palen, kabels, draden, aanduidingbordjes en pijpleidingen voor openbare doeleinden op, in, aan of boven het verkochte en de daarop gestichte of te stichten bebouwing worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd, op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit nodig zullen achten.
- b.** Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de wederpartij overleg gepleegd.
- c.** De wederpartij is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht, te laten bestaan.
- d.** De wederpartij is verplicht, voor zover in redelijkheid van haar gevergd kan worden, op haar kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a. van dit artikel, die het college van burgemeester en wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
- e.** Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van de koper kan blijven zal door de gemeente, naar keuze van de koper, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan de koper worden vergoed.
- f.** De wederpartij is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a. van dit artikel, door haar toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
- g.** De wederpartij is desgevraagd verplicht mee te werken aan de vestiging van erfdienstbaarheden en/of zakelijke rechten.

Artikel 3.20 beplanting

De wederpartij dient zich te houden aan het gestelde in de ten tijde van de ondertekening van de koopovereenkomst geldende “Goudse Bomenverordening”.

Artikel 3.21 radio- en t.v.antennes

Indien het verkochte is gelegen binnen een gebied waar de mogelijkheid bestaat om de te bouwen opstallen aan te sluiten op een centraal antennesysteem, dan wel de zekerheid bestaat, dat een dergelijk systeem in een later stadium zal worden opgericht, is de wederpartij verplicht medewerking te verlenen tot het vestigen van daartoe strekkende erfdienstbaarheden, zoals de plicht om te dulden, dat ten behoeve van het centraal antennesysteem kabels worden gelegd en in het perceel aanwezig zijn, alsmede te gedogen, dat deze kabels worden geïnspecteerd, onderhouden en vernieuwd. Voorts geldt in dat geval voor de wederpartij het verbod om aan de buitenzijde van de te bouwen opstallen of elders op de uitgegeven grond, een (schotel) antenne te hebben en te houden. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk toestemming verlenen tot het plaatsen van antennes ten behoeve van zendamateurs, aan wie door de daartoe bevoegde instanties zendmachtiging is verleend en aan de wederpartij, die verklaart ook zenders te willen ontvangen, welke niet worden doorgegeven door het centrale antennesysteem.

Artikel 3.22 verbod tot verkoop aan de consument

- a.** Het is verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente het terrein en/of de daarop te stichten gebouwen te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij levering van goederen of waren direct aan de consument plaatsvindt.
- b.** Bij overtreding van het in lid a. bedoelde verbod zal de wederpartij een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van vijftientig duizend euro (25.000,00) voor elke dag, of gedeelte van een dag, dat de in strijd met de in dit artikel onder lid a. bedoelde leveringen plaatsvinden, zulks nadat de wederpartij ter zake van de overtreding door het college van burgemeester en wethouders bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld.

Artikel 3.23 erfafscheiding

De wederpartij is verplicht de onroerende zaak voor zover grenzend aan het openbaar gebied behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden met een deugdelijke, niet ontsierende erfafscheiding. Het bepaalde in artikel 5:49 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

Artikel 3.24 verhuur/ingebruikgeving

Het is de wederpartij niet toegestaan het terrein en/of de daarop te stichten opstallen geheel of gedeeltelijk te verhuren en/of in gebruik te geven aan derden.

Artikel 3.25 overdracht van rechten

Het is de wederpartij verboden om, zonder schriftelijke toestemming van de gemeente, in casu het college van burgemeester en wethouders, rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 3.26 archeologisch onderzoek

Koper is verplicht om, indien de onroerende zaak is gelegen binnen de grenzen van de in de Basiskaart gedefinieerde gebieden, in overleg met de gemeente Gouda, dan wel de gemeentelijke stadsarcheoloog om mee te werken aan het doen uitvoeren van een archeologisch onderzoek in en rondom de over te dragen onroerende zaak. Bij het onderzoek moeten de cultuurhistorische waarden van de onroerende zaak nadrukkelijk betrokken worden. De kosten van bedoeld archeologisch onderzoek komen, conform de Monumentenverordening, voor rekening van koper.

Artikel 3.27 ontbindingsmogelijkheid

a. De wederpartij heeft - mits zij aan alle verplichtingen voortvloeiend uit de overeenkomst heeft voldaan - het recht om deze overeenkomst te ontbinden, indien de gemeente uiterlijk op een in de verkoopovereenkomst aangegeven datum er niet in slaagt de planologische procedure ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening af te ronden tot het verlenen van een bouwvergunning.

b. Indien de wederpartij van het onder lid a. bedoelde recht gebruik wenst te maken, dient zij binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders in te roepen en zo aan de gemeente bekend te maken.

c. De koop is ontbonden, als er tussen het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst en het tijdstip van juridische levering ten aanzien van het verkochte een aanwijzing op grond van de artikelen 2 of 8 van de Wet Voorkeursrecht Gemeente of een voorstel op grond van artikel 6 of artikel 8a van die wet is geschied, tenzij een in artikel 10 van genoemde wet gemelde uitzondering van toepassing is.

Slotbepalingen

1. Deze Algemene Voorwaarden dienen ter vervanging van de Algemene Voorwaarden als vastgesteld bij akte de dato acht september negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor I. den Boer, destijds notaris te Gouda, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op tien september negentienhonderd tweeënnegentig in het register Hyp.4 in deel 12328 nummer 11.

2. Een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam in het register Hyp.4.

