

Algemene verkoopvoorwaarden particuliere bouwkavels Gemeente Best 2012

Hoofdstuk 1 Definities

De gemeente: de gemeente Best.

Koper: afnemer van de bouwkavel.

(Particuliere) Bouwkavel: aan koper uit te geven grond, bestemd voor het bouwen van een woning.

Grond: de over te dragen bouwkavel dat het object vormt van de verkoop.

Het verkochte: de bouwkavel die blijkens de koopovereenkomst het object van de verkoop vormt.

Het college: het college van burgemeester en wethouders van Best.

Notariële akte: de voor de eigendomsoverdracht van de bouwkavel vereiste akte van levering.

Overdracht: juridische eigendomsovergang van de bouwkavel door inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers;

Levering: feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak.

Algemene verkoopvoorwaarden: de hierna volgende voorwaarden van de gemeente Best die bestemd zijn om te gelden bij de verkoop en levering van een particuliere bouwkavel door de gemeente.

Koopovereenkomst: de overeenkomst tot verkoop waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn en waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen.

Koopsom: de in de koopovereenkomst vermelde, door koper te betalen tegenprestatie, exclusief BTW;

Ingebruikneming: het moment waarop koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingonderzoek of milieukundig bodemonderzoek valt hier niet onder en kan worden uitgevoerd zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

Woning: een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Bouwrijp: de staat waarin de bouwkavel wordt overgedragen. Dit betekent dat de bouwkavel in zodanige toestand wordt gebracht dat erop gebouwd kan worden.

Onder bouwrijpe staat wordt in ieder geval verstaan:

- de aanleg van een gescheiden rioelstelsel ten behoeve van een aansluiting voor de afvoer van vuil water en drainage en een aansluiting voor hemelwater;
- bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van koper behoort te komen;

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

Artikel 1 Geldigheid

Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tot verkoop van een particuliere bouwkvavel, waarin deze verkoopvoorwaarden uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekkelijk geheel. Bij strijd tussen de koopovereenkomst en de algemene verkoopvoorwaarden prevaleert de koopovereenkomst.

Artikel 2 Tekening

Van elke koopovereenkomst tot verkoop van een bouwkvavel maakt een tekening deel uit, waarop de ligging en de oppervlakte van de over te dragen bouwkvavel bij benadering staat aangegeven.

Artikel 3 Betaling koopsom/ aanbetaling

Lid 1 Tot meerdere zekerheid van de nakoming van de verplichtingen uit de koopovereenkomst zal koper bij het ondertekenen van de koopovereenkomst een aanbetaling doen van 2% van de koopsom. De aanbetaling wordt verricht door storting van het bedrag van de aanbetaling op bankrekeningnummer 28.50.01.051 bij de Bank Nederlandsche Gemeenten, ten name van de gemeente Best, onder vermelding van "aanbetaling bouwkvavel".

De aanbetaling wordt geacht tijdig te zijn verricht indien het bedrag op de dag dat de ondertekende overeenkomst door de gemeente is ontvangen, op de rekening van de gemeente is bijgeschreven.

Lid 2 De betaling van de koopsom inclusief BTW wordt voldaan, direct voorafgaande aan het passeren van de notariële akte, door het bedrag over te maken op de derdenrekening van de notaris. De aanbetaling zal, na aftrek van eventueel te betalen vergoedingen en/of kosten, met de koopsom verrekend worden.

Lid 3 De akte van levering wordt niet gepasseerd, voordat de volledige koopsom, de eventueel verschuldigde rente en kosten, evenals de verschuldigde omzetbelasting door koper is voldaan.

Artikel 4 Eigendomsoverdracht

Lid 1 De notariële akte van levering wordt verleden binnen zes maanden na de datum waarop de koopovereenkomst in werking is getreden;

Lid 2 Koper wijst de notaris aan ten overstaan waarvan de eigendomsoverdracht van het verkochte zal plaatsvinden, bij gebreke waarvan de gemeente een notaris zal aanwijzen.

Lid 3 De in lid 1 bedoelde termijn kan op verzoek van koper met maximaal 3 maanden worden verlengd. Over de termijn van de verlenging is koper een vergoeding verschuldigd bestaande uit de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119(a) BW. Deze vergoeding wordt berekend voor iedere dag dat de levering later plaats heeft dan bedoeld in lid 1 met een maximum van 3 maanden. Geen vergoeding is verschuldigd indien de vertraging in de levering van het verkochte aan de gemeente te wijten is;

Lid 4 De gemeente staat ervoor in dat zij gerechtigd is het verkochte in eigendom over te dragen.

Artikel 5 Staat van aflevering en aanvaarding

Lid 1 De bouwkvavel wordt geleverd in bouwrijpe staat op het moment van de notariële overdracht.

Lid 2 De bouwkvavel wordt overgedragen, vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijving en beslag alsmede vrij van huur of andere gebruiksrechten en vrij van feitelijk gebruik.

- Lid 3 Koper aanvaardt alle hem bij de koop kenbaar gemaakte:
- heersende en lijdende erfdienstbaarheden;
 - kwalitatieve rechten en verplichtingen;
 - andere lasten en beperkingen, zoals kettingbedingen;
- daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die uit de openbare registers kenbare lasten en beperkingen die voor koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en lasten en beperkingen die niet uit de openbare registers kenbaar zijn maar voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 6 Lasten en belastingen

- Lid 1 Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en de overdracht van het verkochte, waaronder begrepen de kosten van de voor de overdracht vereiste notariële akte en de kadastrale inmeting van de bouwkevel, zijn voor rekening van koper.
- Lid 2 Alle lasten en belastingen, welke van de grond worden geheven, komen met ingang van één januari van het jaar volgende op de datum van de notariële akte voor rekening van koper.

Artikel 7 Ligging en omvang

- Lid 1 Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de grond worden door de gemeente de grenzen met piketten of buizen in het terrein op verzoek van koper aangeduid.
- Lid 2 Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij koper, zodat de kosten van eventueel benodigde herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening zijn.

Artikel 8 Over- en ondermaat

Verskil tussen de werkelijke grootte van de bouwkevel, zoals vastgesteld na kadastrale uitmeting en de grootte zoals die in eerste instantie door de gemeente is aangegeven en bij benadering op de tekening in vierkante meters is uitgedrukt, zal geen aanleiding geven tot verrekening dan wel enig andere vorm van schadevergoeding, tenzij het verschil meer bedraagt dan 5% van de opgegeven oppervlakte.

Artikel 9 Milieukundig onderzoek/ bodemverontreiniging

- Lid 1 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond, is een verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd conform NEN 5740. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport. In het rapport wordt de toestand van de grond omschreven en daaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond concentraties van dergelijke stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven onaanvaardbaar zijn voor woningbouw ter plaatse. Het rapport kan op verzoek worden ingezien.
- Lid 2 Voormeld onderzoek geeft slechts een indicatie omtrent de mate van bodemverontreiniging. Het staat koper derhalve vrij vóór het passeren van de notariële akte op bedoeld terrein, op zijn kosten, een bodemonderzoek te laten uitvoeren volgens de NEN 5740 methode.
- Lid 3 Als uit het bodemonderzoek blijkt dat sanering noodzakelijk is, stelt koper het betreffende rapport ter beschikking aan de gemeente waarna deze de kosten voor het onderzoek vergoedt. Koper heeft dan de keuze de gemeente te verzoeken het terrein door en op haar kosten te saneren, dan wel af te zien van de koop waarbij de grond ter vrije beschikking van de gemeente wordt gesteld, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst.

- Lid 4 Indien tot sanering van de grond door de gemeente wordt besloten, is koper vanaf de datum van ontvangst door de gemeente van het in het vorige lid genoemde rapport bodemonderzoek tot dat de bodemsanering is uitgevoerd en de grond ter beschikking van koper wordt gesteld, geen rente en/of vergoeding verschuldigd over de koopsom. De termijnen bedoeld in artikel 4 lid 3 worden dienovereenkomstig met de hiervoor bedoelde periode verlengd.
- Lid 5 *Besluit bodemkwaliteit*
Het is koper bekend dat bij eventuele afvoer van de grond van het bouwterrein die wordt hergebruikt het Besluit bodemkwaliteit van toepassing is. Bij hergebruik van de af te voeren grond moet aan de bepalingen van het Besluit bodemkwaliteit worden voldaan.
- Lid 6 De bestemming van de af te voeren grond is bepalend voor de normen waaraan de af te voeren grond dan moet voldoen. Bij hergebruik van de grond kan het uitvoeren van een aanvullend kwaliteitsonderzoek noodzakelijk zijn.
- Lid 7 Alle kosten verband houdende met eventueel hergebruik van de af te voeren grond en noodzakelijk aanvullend kwaliteitsonderzoek zijn voor rekening van koper.
- Lid 8 *Geotechnisch bodemonderzoek/ sonderingsonderzoek*
Onderzoek naar de draagkracht van de grond dient door en voor rekening van koper plaats te vinden.

Artikel 10 Bebouwing

- Lid 1 Binnen zes maanden nadat de koopovereenkomst in werking is getreden dient koper een vergunbare aanvraag om een omgevingsvergunning voor de te bouwen woning in te dienen bij het college.
- Lid 2 De bouw van de woning dient gereed te zijn uiterlijk binnen 2.5 jaar, nadat voor de bouw van de woning een onherroepelijke omgevingsvergunning verleend is.
- Lid 3 Het is koper bekend dat het niet is toegestaan bouwketen, bouwmaterialen, containers, grond en/of bouwafval te plaatsen/deponeren op de aangrenzende bouwkavels of op openbaar terrein.

Artikel 11 Gedoogplicht

- Lid 1 Koper is verplicht om zaken ten behoeve van openbare voorzieningen, welke op, in of boven de grond zijn of worden aangebracht, in stand te laten en te onderhouden.
- Lid 2 Koper is verplicht om op zijn kosten alle noodzakelijke maatregelen te nemen om schade aan de zaken als omschreven in lid 1 te voorkomen, een en ander voor zover dat in redelijkheid van hem gevraagd kan worden.
- Lid 3 Koper is te allen tijde aansprakelijk voor de schade, welke ontstaan is door beschadiging of het wegnemen van de aanwezige zaken als bedoeld in lid 1, tenzij de schade niet door nalatigheid of toedoen van koper veroorzaakt is.
- Lid 4 Alle schade die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 bedoelde zaken zal door de gemeente of degene ten gunste van wie het gedoogrecht geldt, op haar of zijn kosten worden hersteld of vergoed.
- Lid 5 Bij niet-nakoming van de verplichtingen als bedoeld in de voorgaande leden 1, 2 en 3 is koper c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de gemeente een boete verschuldigd van € 50,00 voor elke dag dat deze in gebreke is.

Lid 6 De gedoogplicht zal als zakelijk recht en/of als kettingbeding worden vastgelegd, zodat niet alleen koper daaraan gebonden is, maar ook zijn rechtsopvolger(s).

Artikel 12 Aanleg en in standhouding parkeerplaats(en)

Lid 1 Koper is verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning voor zijn rekening één of twee van de openbare weg met auto's toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen, zoals aangegeven in het geldende bestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan en de parkeerplaatsen als zodanig in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vervangen.

Lid 2 Koper verbindt zich om aan zijn rechtsopvolger(s) de verplichting op te leggen de aangelegde parkeerplaatsen als zodanig in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vervangen.

Lid 3 Het is koper en/of zijn rechtsopvolger(s) niet toegestaan de parkeerplaatsen te verwijderen behoudens voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente.

Lid 4 Bij niet-nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in stand houden van bedoelde parkeerplaatsen is koper aan de gemeente een boete verschuldigd van € 50,00 voor elke dag dat deze in gebreke is.

Lid 5 De verplichting tot aanleg en in standhouding van de parkeerplaats(en) zal als zakelijk recht en/of als kettingbeding worden vastgelegd, zodat niet alleen koper daaraan gebonden is, maar ook zijn rechtsopvolger(s).

Artikel 13 Waterhuishouding en riolering

Lid 1 Het is koper bekend dat bij de inrichting van de bouwkevel en/of realisatie van de woning rekening moet worden gehouden met het water- en rioleringsbeleid dat is vastgelegd in het gemeentelijk Water- en Rioleringsplan. Deze plannen zijn te downloaden via de gemeentelijke website.

Lid 2 Het is koper bekend dat voor de bouwkevel een rioleringsplan dient te worden opgesteld dat voorziet in een gescheiden inzameling van vuilwater en (schoon) hemelwater. Het schone hemelwater afkomstig van dak en erfverharding dient afgevoerd te worden op de eigen grond of naar de perceelsgrens om vervolgens af te voeren naar de gemeentelijke rioolvoorziening.

Lid 3 Het is koper bekend dat geen uitlogende materialen mogen worden toegepast of dat uitloging van gebruikte materialen niet mag plaatsvinden, bv. door het toepassen van coatings. Dit laatste uitgangspunt moet bewerkstelligen dat de kwaliteit van de bodem en grondwater niet nadelig wordt beïnvloed.

Lid 4 Het is koper bekend dat door deze aanpak bewerkstelligd wordt dat het schoon hemelwater niet op de gemeentelijke vuilwater/gemengde riolering wordt aangesloten.

Lid 5 Door de gemeente wordt een (gescheiden) rioolaansluiting tot 1 meter in de te kopen bouwkevel aangelegd.

Lid 6 Alvorens tot uitwerking van de plannen door koper wordt overgegaan, pleegt koper overleg met het ingenieursbureau van de gemeente over de aansluiting van het te ontwerpen/ te bouwen woning op het gescheiden rioelstelsel.

Lid 7 Het is koper bekend dat geen stoffen geloosd mogen worden die de doelmatige werking van de riolering nadelig beïnvloeden.

Artikel 14 Inrit

Ter plaatse van de garage/carport wordt door de gemeente op gemeentegrond een inrit aangelegd. De inrit kan worden aangevraagd door middel van een omgevingsvergunning. De standaard inritbreedte die door de gemeente op haar grond wordt aangelegd is drie meter. Wenst koper een bredere inrit, dan dient koper contact op te nemen met het ingenieursbureau van de gemeente. De kosten van een bredere inrit op gemeentegrond komen voor rekening van koper.

Artikel 15 Nutsvoorzieningen

De nutsvoorzieningen voor gas, water en elektriciteit worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Koper dient hiertoe zelf tijdig contact op te nemen met de diverse nutsbedrijven en de hiervoor verschuldigde aansluitkosten te voldoen.

Artikel 16 Vestiging kwalitatieve verplichtingen

Lid 1 Koper en de gemeente komen overeen dat de verplichtingen zoals genoemd in artikel 11 (gedoogplicht) en 12 (aanleggen en instandhouding parkeerplaatsen) alsmede de eventueel in de koopovereenkomst opgenomen bijzondere verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen rusten op het verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degenen die de onroerende zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald, dat diegenen mede gebonden zijn, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.

Lid 2 Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 17 Kettingbeding

Lid 1 Koper is verplicht en verbindt zich tegenover de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om de verplichtingen die zijn opgenomen in artikel 11 en 12 en die niet bestaan in een dulden of niet-doen, het onderhavige artikel 17 (kettingbeding), alsmede de eventueel in de koopovereenkomst opgenomen (nog niet uitgewerkte) bijzondere voorwaarden en bepalingen, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de vestiging daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de rechtsopvolger(s) op te leggen en om die verplichtingen in de notariële akte tot overdracht of vestiging van een zakelijk recht op te nemen, dit op verbeurte van een direct opeisbare boete, gelijk aan de koopsom als vermeld in de koopovereenkomst, ten behoeve van de gemeente met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Lid 2 Op gelijke wijze als hiervoor in lid 1 bepaald, verbindt de koper zich tegenover de gemeente tot het bedingen - bij wijze van derdenbeding - van de opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze, zowel de in lid 1 bedoelde verplichtingen als de in dit lid opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) of zakelijk gerechtigde(n). Elke opvolgende verkrijger neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan, dit op verbeurte van een direct opeisbare boete ter hoogte van € 50.000,00 ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 18 Ingebrekestelling/ boetebepaling

- Lid 1 Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en deze algemene voorwaarden, verbeurt koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete van 10% van de koopprijs van de bouwkaavel, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel een afzonderlijke boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.
- Lid 2 Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden de gemeente en koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 19 Overdracht rechten en verplichtingen

- Lid 1 Het is koper niet toegestaan om de rechten en/of plichten uit de koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een (andere) rechtspersoon zonder de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente. De gemeente is gerechtigd aan het verlenen van goedkeuring nadere voorwaarden te verbinden.
- Lid 2 Indien koper in strijd handelt met het bepaalde in lid 1, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn.

Artikel 20 Hoofdelijke aansprakelijkheid

Indien in de koopovereenkomst betreffende het verkochte object meer dan één natuurlijke persoon als koper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 21 Inwerkingtreding en duur overeenkomst

De koopovereenkomst treedt in werking op de datum dat de overeenkomst door koper en de gemeente is ondertekend. De overeenkomst duurt voort totdat koper en de gemeente aan al hun verplichtingen uit de koopovereenkomst hebben voldaan dan wel de koopovereenkomst wordt ontbonden.

Artikel 22 Ontbindende voorwaarden

De gemeente is bevoegd de koopovereenkomst eenzijdig te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is, indien:

- a. de aanbetaling op de koopsom als bedoeld in artikel 3 lid 1 van deze algemene verkoopvoorwaarden niet tijdig is voldaan. De aanbetaling wordt geacht tijdig te zijn verricht indien het bedrag op de dag dat de ondertekende overeenkomst door de gemeente is ontvangen, op de rekening van de gemeente is bijgeschreven;
- b. de termijn voor het passeren van de akte van levering, als bedoeld in artikel 4 lid 1 en 3, wordt overschreden. In dat geval vervalt de aanbetaling en de eventueel verschuldigde rente als schadevergoeding aan de gemeente.

De ontbinding van de koopovereenkomst geschiedt door middel van een schriftelijke mededeling aan koper.

Artikel 23 Faillissement, surséance van betaling en beslag

Indien koper vóór het passeren van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft aangevraagd, alsmede wanneer er vóór de datum van ondertekening van de notariële akte gerechtelijke schuldsanering is aangevraagd, beslag wordt gelegd op zijn goederen, koper aan zijn crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt dan wel besluit tot ontbinding of liquidatie of dat koper op een andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn.

Artikel 24 Geschillenregeling

Alle geschillen die naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daardoor mede begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Den Bosch.

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 25 Bekendheid met de inhoud van de koopovereenkomst

Koper verklaart dat hij, voordat hij de koopovereenkomst ondertekent, kennis heeft genomen van de bepalingen van de koopovereenkomst en zodanige informatie van de gemeente heeft ontvangen, dat de inhoud en gevolgen van de koopovereenkomst hem voldoende duidelijk zijn.

Artikel 26 Citeertitel

Deze algemene voorwaarden worden aangehaald als "Algemene verkoopvoorwaarden particuliere bouwkavels Best 2012".

Gewijzigd vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Best op 25 september 2012.


De burgemeester,


De secretaris,