



Algemene verkoopvoorwaarden (2011) van de gemeente Landerd voor de verkoop van bouwkavels voor woningen.

In dit boekje staan de algemene verkoopvoorwaarden vermeld die door de gemeente Landerd bij de verkoop van woningbouw kavels worden gehanteerd.

Als u een koopovereenkomst (voor de gemeente een verkoopovereenkomst) voor bouwgrond met de gemeente sluit, dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene verkoopvoorwaarden voor u van toepassing. Voor u is het van belang om vóór het ondertekenen van de koopovereenkomst na te gaan of u met deze bepalingen akkoord kunt gaan. In de koopovereenkomst staat vermeld welke artikelen precies voor u gelden.

In de koopovereenkomst vindt u altijd kernbedingen en een enkele keer bijzondere bedingen. Kernbedingen zijn de namen van de koper en van de gemeente als verkoper of vervreemder, wat er wordt verkocht, de prijs en waarvoor de zaak is bestemd. Bijzondere bedingen zijn extra artikelen die alleen in speciale gevallen in de verkoopovereenkomst worden opgenomen, bijvoorbeeld bij een optieregeling of als er rechten van derden op een onroerende zaak gelden.

Op bladzijde 2 van de algemene verkoopvoorwaarden is een aantal definities opgenomen, waarin de gebruikte begrippen staan omschreven. Die begrippen zijn in overeenstemming met de termen die in het Burgerlijk Wetboek staan vermeld.

Heeft u over de algemene voorwaarden nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de heer G. van Breugel, afdeling VROM, telefoon: 0486-458165, e-mail: gary.vanbreugel@landerd.nl.

Het gemeentebestuur.

De algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van bouwgrond voor woningen luiden als volgt.

Artikel 1 **Definities**

Gemeente:

De gemeente Landerd.

Burgemeester en wethouders:

Burgemeester en wethouders van Landerd.

(Af)levering:

Feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak.

Algemene verkoopvoorwaarden:

Deze voorwaarden van de gemeente Landerd die gelden bij gemeentelijke verkoopovereenkomsten.

Grond:

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

Ingebruikneming:

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

Notariële akte:

De voor overdracht vereiste akte van levering.

Onroerende zaak:

De grond en/of de opstallen die het object van de verkoopovereenkomst vormen waarbij deze algemene verkoopvoorwaarden behoren.

Overdracht:

Juridische eigendomsovergang door inschrijving van een afschrift of uittreksel van de notariële akte in de openbare registers. Met openbare registers worden de openbare registers bij het Kadaster bedoeld.

Verkoopovereenkomst:

De overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te geven en de koper zich verbindt om daarvoor een overeengekomen bedrag in Nederlands geld te betalen.

Artikel 2 **Geldigheid**

a. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij de verkoopovereenkomst tussen de gemeente Landerd en koper(s), waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.

b. Alleen die artikelen van deze algemene verkoopvoorwaarden, die in de verkoopovereenkomst van toepassing zijn verklaard gelden tussen partijen.

Artikel 3 Tekening

Van elke overeenkomst tot verkoop van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een gewaarmerkte tekening waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven deel uit. Deze aan de akte te hechten tekening dient door (of namens) de gemeente Landerd te zijn vervaardigd.

Artikel 4 Staat van aflevering

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming, hetgeen slechts mogelijk is met schriftelijke instemming van de gemeente, wordt zij overgedragen in de toestand waarin zij zich bevond op de datum van ingebruikneming.
- b. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken overgedragen.
- c. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen en staat er voor in dat op de onroerende zaak géén beslag is gelegd.

Artikel 5 Overdracht en aanvaarding

- a. De notariële akte wordt ondertekend binnen twee maanden na ondertekening van de verkoopovereenkomst. De keuze van de notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente na voornoemde twee maanden een notaris aan.
- b. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de koopsom, alsmede de eventuele rente en omzetbelasting, volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.

Artikel 6 Lasten/belastingen en kosten van overdracht

- a. Alle kosten, rechten en belastingen die betrekking hebben op de verkoop, de overdracht en de aflevering van de onroerende zaak, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting en de kosten van de notariële akte zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van één januari van het jaar volgende op de datum van de notariële akte voor rekening van de koper.

Artikel 7

Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

Vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak worden de grenzen door de gemeente met piketten of op andere wijze in het terrein aangeduid en aan de koper op diens verzoek aangewezen. De koper verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen met de ambtenaar die het bouwtoezicht heeft, overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

De kosten van inmeting van de kavels door het kadaster zijn voor rekening van koper.

Artikel 8

Brandgangen en/of achterpaden

Brandgangen en achterpaden worden ten allen tijde overgedragen aan de koper tegen de geldende bouwgrondprijs. De kosten verbonden aan het onderhoud komen voor gezamenlijke rekening van alle gerechtigden tot die erven, die daarvan gebruik mogen maken, ieder voor een gelijk deel.

Artikel 9

Over- of ondermaat

Verskil tussen de werkelijke grootte en de grootte die door de gemeente is aangegeven wordt niet verrekend, tenzij de afwijking drie procent (3%) of meer bedraagt.

Artikel 10

Milieukundig onderzoek

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven grond, is in opdracht van de gemeente een indicatief bodemonderzoek (volgens NVN-norm 5740) verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport (zie de verkoopovereenkomst), in welk rapport de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit blijkt dat zich in de bodem géén verontreinigingen bevinden die een beletsel vormen voor het door partijen overeengekomen gebruik van de onroerende zaak als woonperceel.

Artikel 11

Ontbinding in geval van verontreiniging

- a. De koper heeft tot het storten c.q. metselen van de fundering het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden, indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu en/of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd overgedragen en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt.
- b. Een recht op ontbinding bestaat niet, indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de verkoper zich (ook in geval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan.
- c. Het vorenstaande laat onverlet het recht op schadevergoeding, indien en voor zover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.
- d. Als niet aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt de aanwezigheid van stoffen, waarvan de gemeente op het tijdstip van de overdracht géén verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen.

e. Onder voor het milieu en/of volksgezondheid gevaarlijke stoffen of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan funderingsrestanten of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken.

Artikel 12

Faillissement en beslag

a. Indien de koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

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

Artikel 13

Hoofdelijkheid

Indien in de verkoopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijk persoon of rechtspersoon als koper (van de gemeente) staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de verkoopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 14

Betaling koopsom

a. De koopsom moet worden voldaan bij de ondertekening van de notariële akte, doch uiterlijk binnen twee maanden na ondertekening van de verkoopovereenkomst. Onder de koopsom is begrepen de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting alsmede de eventueel verschuldigde rente.

b. Indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of notaris is ontvangen, is de koper in verzuim en zal de koper zonder ingebrekestelling over de koopsom exclusief omzetbelasting de dan geldende wettelijke rente verschuldigd zijn. Ingeval het verzuim, zoals in dit artikel bedoeld, langer duurt dan vier maanden, zal de koopovereenkomst zonder gerechtelijke tussenkomst zijn ontbonden.

c. De gemeente is, voor wat betreft de levering van bouwgrond, ondernemer in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968, zodat over de koopsom in dat geval omzetbelasting is verschuldigd. Deze omzetbelasting is voor rekening van koper en dient tegelijk met de koopprijs te worden voldaan. De gemeente is niet verplicht mee te werken aan het passeren van de notariële akte voordat de koopprijs, de daarover verschuldigde omzetbelasting en eventueel verschuldigde rente is voldaan.

Artikel 15

Bebouwing

a. De koper is verplicht de grond met de in de verkoopovereenkomst aangegeven bebouwing te bebouwen. Binnen drie maanden na de datum van het ondertekenen van de notariële akte dient er gestart te worden met de bouw. Op verzoek van de koper kunnen burgemeester en wethouders deze termijn onder nader door hen te stellen voorwaarden verlengen.

b. Binnen twee jaar na de datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Op verzoek van de koper kunnen burgemeester en wethouders deze termijn onder nader door hen te stellen voorwaarden verlengen.

Artikel 16

Verplichting zelfbewoning

De koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.

Artikel 17

Overdracht van rechten

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

Artikel 18

Voorwaarden van financiering

- a. De koopovereenkomst is ontbonden, indien de koper vóór het ondertekenen van de notariële akte geen hypothecaire lening - al dan niet met Nationale Hypotheek Garantie - onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de koper onmiddellijk de ontbinding van de koopovereenkomst bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders in te roepen.

Artikel 19

Kettingbeding

- a. Het bepaalde in de artikelen 15 en 16 dient bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde te worden opgelegd en in de betreffende notariële akte woordelijk te worden opgenomen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 25.000,--) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hiervoor onder lid a van dit artikel bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in 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.

De sub a en b omschreven verplichting tot opleggen van de aldaar bedoelde bepalingen eindigt ten aanzien van de bebouwingsplicht (artikel 15) en de plicht tot zelfbewoning (artikel 16), zodra aan het gestelde in het betreffende beding is voldaan.

Artikel 20

Rioolbeding

Koper is verplicht de door hem te bouwen woning aan te sluiten op de openbare riolering zulks in overleg met en na verkregen toestemming van de gemeente.

Artikel 21

Duurzaam bouwen

Het project dient gerealiseerd te worden met inachtneming van de door de gemeente vastgestelde voorwaarden en condities afkomstig uit het Convenant duurzaam bouwen Regio Noordoost Brabant 2009-2012.

Woningen dienen minimaal een gemiddelde GPR score van 6,5 over de vijf thema's (Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit, Toekomstwaarde) te halen.

Daarbij wordt gebruik gemaakt van het softwareprogramma GPR-gebouw versie 4.1

Bij indiening van de aanvraag omgevingsvergunning, tevens de GPR berekeningen ter goedkeuring voorleggen.

Artikel 22

Gebruik gemeentelijke gronden

Gemeentelijke gronden, zoals groenstroken, wegen, voetpaden en dergelijke, mogen zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders niet als opslagterrein van bouwmaterialen, keten en andere voor de bouw benodigde zaken worden gebruikt.

Artikel 23

Politiekeurmerk Veilig Wonen

Dit keurmerk wordt niet verplichtend opgelegd.

De certificeringsregeling Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) is een veiligheidsinstrument dat bijdraagt aan de sociale veiligheid in en rond woningen, wooncomplexen, buurten en wijken. Woningen met het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) hebben tot 90% minder kans op een geslaagde inbraak.

Meer informatie is te vinden op www.politiekeurmerk.nl

Op de site is o.a. informatie te vinden over de bedrijven die erkend zijn om u advies te geven over het hang en sluitwerk.

Artikel 24

KOMO-keurmerk

Dit keurmerk wordt niet verplichtend opgelegd.

Het KOMO-keurmerk is het bekendste keurmerk in de bouw. Het KOMO-keurmerk omvat nagenoeg de gehele bouwketen: voor elk facet van de bouw is er een KOMO-certificaathouder. Van ontwerp, advisering, grondstoffen, bouwproducten, bouwdelen en installaties tot complete bouwwerken. En van heipaal tot dakkapel.

Er zijn nu al 7000 certificaathouders. Zij mogen het KOMO-keurmerk alleen aanbrengen, als hun product, proces of dienst voldoet aan de KOMO-kwaliteitseisen. Deze eisen zijn vastgelegd in de KOMO-beoordelingsrichtlijnen. In deze beoordelingsrichtlijnen zijn alle kwaliteits-, milieu- en veiligheidseisen voor de Nederlandse markt transparant vastgelegd.

Meer informatie is te vinden op www.komo.nl

Artikel 25

Boetebepaling

a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de verkoopovereenkomst, verbeurt de koper, na ingebrekestelling, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van dertig procent (30%) van de koopsom. Indien het bedrag van de door de gemeente terzake van de wanprestatie te lijden schade groter is dan dertig procent van de koopsom, dan is de koper, naast de boete, eveneens het meerdere verschuldigd.

b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 29 september 2011.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Landerd,

de secretaris, de burgemeester,

J.A.J. Lenssen

W.C. Doorn-van der Houwen