

Algemene verkoopvoorwaarden bouwgrond gemeente Deurne 2015 Woningbouw kavels

Hoofdstuk 1 Bepalingen algemeen

Artikel 1 Definities

In deze algemene verkoopvoorwaarden betreffende de verkoop van bouw kavels voor woningbouw door de Gemeente Deurne wordt verstaan onder:

Aflevering: feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak, zodat deze in gebruik kan worden genomen, zoals bedoeld in 7:9 BW.

Algemene verkoopvoorwaarden: de verkoopvoorwaarden van de gemeente Deurne die bestemd zijn om te gelden bij koopovereenkomsten waarbij de gemeente de bouw kavel verkoopt.

Beperkte rechten: de rechten van erfdienstbaarheid, erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik en bewoning.

Bouw kavel: de over te dragen onroerende zaak, die het object vormt van de koopovereenkomst, waarop deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn verklaard.

Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deurne.

BW: Burgerlijk Wetboek.

Feitelijke levering: de datum waarop de bouw kavel in bezit wordt gesteld aan de koper.

Gemeente: de gemeente Deurne.

Grond: de over te dragen grond, die het object vormt van de overeenkomst.

Ingebrestelling: een aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting door middel van een schriftelijke mededeling waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.

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 voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder. Deze onderzoeken kunnen, nadat de gemeente daarvoor toestemming heeft verleend, plaatsvinden zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

Kadaster: de Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers.

Koopovereenkomst: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verplicht de bouw kavel in eigendom over te dragen aan de koper en waarbij de koper zich verbindt daarvoor de koopsom te betalen, waarop deze algemene verkoopvoorwaarden, al dan niet gedeeltelijk, van toepassing zijn verklaard.

Koopsom: de prijs voor de bouw kavel exclusief BTW of overdrachtsbelasting.

Koper: de gegadigde, na ondertekening van de koopovereenkomst door partijen, welke een (rechts)persoon met volledige rechtsbevoegdheid is, die als zodanig vermeld staat in de koopovereenkomst en aan wie door de gemeente de bouw kavel is verkocht.

Kwalitatieve verplichting: een bedongen verplichting om iets te dulden of niet te doen, welke door inschrijving van deze verplichting in de openbare registers zal overgaan op derden die de bouwkaavel of een recht daarop zullen verkrijgen.

Levering: De ondertekening door of namens partijen van de daartoe bestemde notariële akte gevolgd door de inschrijving daarvan in de openbare registers, waardoor de overdracht van de eigendom wordt bewerkstelligd, zoals bedoeld in artikel 3:89 BW.

Notariële akte: de voor overdracht vereiste akte van levering of vestiging.

Onroerende zaak: de grond en/of de opstallen, die het object van de verkoop vormen, waarbij deze algemene verkoopvoorwaarden behoren.

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

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

Partijen: de gemeente en koper gezamenlijk.

Uitgifte: verkoop van één of meer gemeentelijke onroerende zaken.

Wederpartij: koper van de gemeente.

Wettelijke rente: de rente die de gemeente krachtens het bepaalde in deze algemene verkoopvoorwaarden kan vorderen van de koper. Het percentage van deze rente is gelijk aan de wettelijke rente zoals deze geldt op het moment dat de koopovereenkomst door partijen is ondertekend. De (rechts)persoon van de koper is bepalend of het de rente voor handelstransacties of niet handelstransacties betreft.

Artikel 2 Geldigheid

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst (hierna ook genoemd: overeenkomst) op het gebied van bouwterreinen voor woningbouw tussen de gemeente en koper waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en voor zover daarvan bij koopovereenkomst niet wordt afgeweken. Ze vormen met de overeenkomst één onverbreekelijk geheel.

2. Indien van toepassing en voor zover een bepaling in de koopovereenkomst afwijkt van een van toepassing verklaarde bepaling van deze algemene verkoopvoorwaarden prevaleert de bepaling in de koopovereenkomst.

Artikel 3 Tekening

Van elke overeenkomst tot uitgifte van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak globaal staat aangegeven. In de overeenkomst wordt deze tekening met een nummer aangeduid indien de uitgifte een of meer gedeeltelijke kadastrale percelen betreft.

Hoofdstuk 2 Bepaling inzake optieverlening

Artikel 4 Koopoptie

Burgemeester en wethouders kunnen een koopoptie op een bouwterrein verlenen voor een nader te bepalen periode, nadat de aspirant-koper daartoe schriftelijk een verzoek heeft gedaan. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze termijn te verlengen indien specifieke omstandigheden dit naar het oordeel van het college rechtvaardigen. Aan een optieverlening c.q. verlenging kunnen door burgemeester en wethouders renteclausules worden verbonden, evenals nadere voorwaarden of voorbehouden worden gekoppeld.

Hoofdstuk 3 Verkoop bepalingen

Artikel 5 Notariële akte van levering

1. De voor overdracht vereiste akte van levering dient te worden gepasseerd binnen 3 maanden na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop.
2. De keuze van de notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, zal de akte worden gepasseerd ten kantore van een door de gemeente aan te wijzen notaris.
3. Indien de akte wordt gepasseerd nadat de in lid 1. vermelde termijn is verstreken, is het bepaalde in artikel 7, lid 2. van toepassing.
4. Tenzij in de overeenkomst een ander moment is overeengekomen, kan de wederpartij de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom, eventuele rente, eventueel verschuldigde belastingen en eventuele andere overeengekomen vergoedingen volledig zijn betaald en de notariële akte is ondertekend.

Artikel 6 Waarborgsom/bankgarantie

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen kan de koper verplicht worden uiterlijk binnen twee weken na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop bij de gemeente een waarborgsom te storten, gelijk aan 10% van de koopsom met een minimum van € 2.500,- op een bankrekening van de gemeente of van de door de koper opgegeven notaris.
2. In plaats van deze waarborgsom kan koper desgewenst, binnen de hiervoor genoemde termijn bij en ten genoegen van de gemeente een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie voor een bedrag gelijk aan de koopsom deponeren. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en gedurende tenminste vier maanden na de in lid 1. genoemde termijn haar geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de gemeente en/of de notaris het bedrag van de garantie aan de gemeente zal uitkeren. De kosten verbonden aan het stellen van een bankgarantie zijn en blijven voor rekening van de koper.
3. De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde en behoudens het in artikel 19 bepaalde worden verrekend met de koopprijs na ondertekening van de notariële akte zonder dat aanspraak gemaakt kan worden op rentevergoeding.
4. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan koper opgelegde verplichting is artikel 19 van overeenkomstige toepassing.
5. Zolang op grond van het vorenstaande geen restitutie, verrekening of uitbetaling van de waarborgsom heeft plaatsgevonden, houdt respectievelijk de gemeente dan wel de notaris deze onder zich, totdat bij rechterlijke uitspraak is beslist aan wie de waarborgsom moet worden afgedragen, zulks behoudens eensluidende betalingsopdracht van beide partijen.

Artikel 7 Betaling koopsom

1. Binnen drie maanden na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte indien dit binnen de genoemde drie maanden plaatsvindt, dient volgens factuur de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde belastingen en al hetgeen eventueel overigens in verband met de verkoop verschuldigd is, te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.

2. Indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal daarover, of over het nog niet ontvangen deel daarvan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf dat moment tot aan de datum van de volledige betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, of in geval van een handelstransactie, artikel 6:119a BW, verschuldigd zijn, berekend over de overeengekomen koopsom exclusief de (eventueel) verschuldigde omzetbelasting.

Artikel 8 Kosten en belastingen

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen worden de overdrachts-, omzetbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar, volgende op de datum van de notariële overdracht, voor rekening van de koper.

Artikel 9 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

1. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente met deugdelijk materiaal in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwys aan het Kadaster te verzorgen. De koper verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen met de ambtenaar die daar het bouwtoezicht heeft, overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.
2. De koper verplicht zich bij de aanvaarding van de aan hem verkochte onroerende zaak te overtuigen van de grenzen, zoals deze vanwege de gemeente in het terrein zijn aangeduid.

Artikel 10 Over- en ondermaat

Verskil tussen de werkelijke grootte van de onroerende zaak, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster en de grootte zoals die in de koopovereenkomst en op de daarbij behorende tekening is aangegeven, kan geen aanleiding geven tot enige verrekening, hoe groot het verschil ook is.

Artikel 11 Risico-overgang en beschadiging

1. Het verkochte is eerst met ingang van de dag van het ondertekenen van de akte van levering voor risico van de koper, tenzij de aflevering op een eerder tijdstip heeft plaatsgevonden, in welk geval het risico op de koper overgaat op de dag van aflevering.
2. Bij gehele of gedeeltelijke beschadiging van het verkochte voorafgaand aan het in het eerste lid van dit artikel gemelde tijdstip van risico-overgang stelt de gemeente binnen achtenveertig uur, nadat haar die beschadiging bekend is geworden, koper daarvan op de hoogte.
3. Ingeval het verkochte ten gevolge van een niet-toerekenbare tekortkoming van de gemeente voor het tijdstip van het ondertekenen van de akte van levering wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij:
 - a. de koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval de gemeente het verkochte (af)levert in de staat, waarin het zich dan bevindt, en alle rechten, die zij tegenover derden ter zake van beschadiging kan doen gelden – waaronder begrepen

haar vordering uit hoofde van overeenkomsten, waarbij het verkochte is verzekerd – aan de koper overdraagt; of

b. de gemeente binnen een met de koper overeen te komen termijn het verkochte voor haar rekening herstelt, in welk geval het tijdstip, waarop de akte van levering wordt ondertekend, verschuift naar de dag, waarop deze hersteltermijn is verstreken.

Artikel 12 Vervroegde ingebruikneming

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 5 kan de koper van een bouwterrein, met schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, het verkochte in gebruik nemen voor het in artikel 5 bedoelde tijdstip. Onder vervroegde inbezitneming wordt in dit verband mede verstaan de aanwijzing van de grenzen zoals in artikel 9 omschreven.

2. Op de dag van vervroegde ingebruikneming dient de volledige koopsom te zijn gestort op de rekening van de gemeente Deurne, of dient de koper vertragungsschade te betalen aan de gemeente Deurne als bedoeld in lid 1 en 2 van artikel 6:119 BW (wettelijke rente), of in geval van een handelstransactie, lid 1 en 3 van artikel 6:119a BW. De vertragungsschade wordt berekend over het gehele bedrag dat de koper aan de gemeente Deurne verschuldigd is, verminderd met de gestorte waarborgsom.

Artikel 13 Feitelijke levering, staat van het verkochte

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.

2. Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als door de gemeente aangegeven bij haar aanbod nodig zijn. Aan koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.

3. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering en de volledige betaling van de koopsom alsmede eventueel te verrekenen rente. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper op het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeen is gekomen.

4. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden leeg en ontruimd.

5. Het verkochte wordt vrij van hypotheken en inschrijvingen van hypotheken en beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden en alle expliciet aanvaarde lasten en beperkingen blijven er echter op rusten.

Artikel 14 Milieukundig onderzoek

1. Voor de vaststelling van de eventuele verontreiniging van bodem en/of grondwater op het betrokken perceelgedeelte wordt ter bepaling van de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, door of namens de gemeente een indicatief onderzoek verricht.

2. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins een belemmering vormen voor het voorgenomen gebruik. De koper heeft recht op inzage in het rapport.

3. Op basis van voormeld onderzoek zal de gemeente een verklaring afgeven dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden.
4. Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de koper hierover overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen.
5. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
6. Het feit dat de bodem geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming, biedt geen garantie dat de kwaliteit zodanig is dat deze zonder meer als schone grond kan worden getransporteerd naar andere percelen.

Artikel 15 Overleg of ontbinding in geval van verontreiniging

1. a. Indien en voor zover voor de start van de fundering van de bouw op de onroerende zaak, doch in geen geval langer dan drie maanden na datum van ondertekening van de notariële akte, na de levering blijkt, dat er verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is, die niet is geconstateerd door middel van het bodemonderzoek, dan wel is geconstateerd doch substantieel omvangrijker is dan de geconstateerde verontreiniging en als gevolg daarvan onvoorziene saneringswerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd, komen de aan die onvoorziene saneringswerkzaamheden verbonden kosten geheel voor rekening van koper, tenzij koper kan aantonen dat de verontreiniging is ontstaan voor de feitelijke levering van het verkochte. Indien koper heeft aangetoond dat de verontreiniging is ontstaan voor de feitelijke levering treden partijen in overleg over de uitvoering en bekostiging van de saneringswerkzaamheden, onverlet wat in dit artikel in lid b. is bepaald.

Indien eventuele verontreiniging eerst na het verstrijken van voormelde termijn door koper wordt gemeld dan komt deze te allen tijde voor rekening en risico van koper.

b. De koper heeft tot aan de start van de fundering van de bouw op het betrokken perceel, of als dit perceel verkaveld wordt: op de betrokken kavel, doch in geen geval langer dan 3 maanden na het ondertekenen van de notariële akte, het recht de koopovereenkomst eenzijdig te ontbinden indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt, dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit feitelijk werd overgedragen, en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, vooral ook als door deze verontreiniging de realisering van de door partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt.

c. 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 ingeval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging respectievelijk de schadelijke gevolgen daarvan op te heffen.

d. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de koper op schadevergoeding indien en voor zover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.

e. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van bezitsoverdracht niet

een verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.

2. 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.

3. Van dit artikel kan in de overeenkomst worden afgeweken.

Hoofdstuk 4 Algemene bepalingen

Artikel 16 Faillissement en beslag

1. Indien vóór de datum van ondertekening van de notariële akte:

- a. koper in staat van faillissement wordt verklaard; of
- b. aan koper surseance van betaling is verleend; of
- c. koper wordt toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen dan wel hierop een beroep heeft gedaan; of
- d. sprake is van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap; of
- e. executoriaal beslag wordt gelegd op roerende en/of onroerende zaken en/of vermogensrechten die de koper (op een derde) heeft, dan wel uit een ten tijde van het beslag al bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen,

is de overeenkomst ontbonden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

2. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten, die koper ingevolge deze algemene verkoopvoorwaarden en de koopovereenkomst aan de gemeente verschuldigd is, te boven gaan. Over deze terugbetaling vindt geen vergoeding van rente plaats.

3. Indien zich één van de situaties voordoet zoals bedoeld in lid 1. en de feitelijke levering reeds heeft plaatsgevonden, is de koper verplicht de onroerende zaak onverwijld in de macht van de gemeente terug te brengen, in de staat waarin deze zich bevond ten tijde van de aflevering.

Artikel 17 Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid

1. Indien in de koopovereenkomst omtrent één en dezelfde onroerende zaak meer dan één natuurlijke- en/of rechtspersoon als koper van de gemeente staat genoemd, zijn deze (rechts)personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst en deze algemene verkoopvoorwaarden voortvloeien.

2. De verplichtingen die voor de koper uit de koopovereenkomst voortvloeien, zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.

Artikel 18 Overdracht van rechten

Het is koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 19 Boetebepaling

1. Bij niet-, niet tijdige of niet volledige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koopovereenkomst dan wel deze algemene verkoopvoorwaarden, voor zover deze in de koopovereenkomst niet buiten toepassing zijn verklaard, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom van de onroerende zaak, ongeacht de door de gemeente door niet-nakoming te lijden schade en kan de gemeente de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
2. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot.
3. Naast het gestelde in lid 1. van dit artikel behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen of vergoeding van eventueel meer geleden schade.
4. In geval van ontbinding van de koopovereenkomst zal de gemeente ter zake van alsdan eventueel reeds door de koper gestichte bebouwing aan laatstgenoemde geen vergoeding verschuldigd zijn.
5. De notaris wordt door koper onherroepelijk gevolmachtigd om, na verloop van de in de ingebrekestelling vermelde termijn, het bedrag van de door koper verschuldigde boete aan de gemeente te betalen uit de bij de notaris door de koper onderscheidenlijk door een bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn.
6. Het in lid 1. van dit artikel bedoelde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld. In dat geval is de afzonderlijke boetebepaling van toepassing.

Artikel 20 Geschillenregeling

Op alle koopovereenkomsten is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen die naar aanleiding van de koopovereenkomst, alsmede deze algemene verkoopvoorwaarden, 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 in Nederland, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage overeenkomen.

Artikel 21 Ontbindende voorwaarde van financiering

1. De koopovereenkomst is ontbonden, indien de koper voor de in de koopovereenkomst genoemde datum geen hypothecaire lening 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 met kosten van overdracht.
2. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de koper binnen 7 dagen na de

bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

3. De mededeling als bedoeld in lid 2. van dit artikel dient vergezeld te gaan van bewijsstukken dat de koper bij tenminste twee gerenommeerde geldverstrekken instellingen een offerte heeft aangevraagd, of heeft laten aanvragen en dat deze (met in achtname van lid 1. van dit artikel) definitief zijn afgewezen.

Hoofdstuk 5 Zakelijke rechten

Artikel 22 Erfafscheiding

1. De koper doet ten behoeve van gronden in eigendom van de gemeente afstand van zijn rechten als bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 BW.

2. De koper is verplicht en verbindt zich tegenover de gemeente Deurne het bepaalde onder lid 2. bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, evenals bij verlening daarop van een beperkt zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen in de akte van overdracht of verlening van beperkt zakelijk genotsrecht, zulks op verbeurte van een boete van € 10.000,- ten behoeve van de gemeente Deurne, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van eventueel geleden schade te vorderen.

3. Op gelijke wijze als in voorgaand lid bepaald, verbindt de koper zich tegenover de verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in lid 2. als de 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 Deurne het beding aan.

Artikel 23 Gedoogplicht

1. De koper is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven de onroerende zaak voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd.

2. Het aanbrengen, het onderhouden en/of het vernieuwen van deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen zal door de gemeente plaatsvinden na overleg met koper.

3. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het gedogen.

4. Op, respectievelijk in of boven, dat gedeelte van de onroerende zaak waar de in lid 1. 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 diepwortelende struiken worden geplant of aan derden toestemming tot zulk een handeling wordt verleend.

Artikel 24 Opstalrecht voor kabels en leidingen

1. Voor zover noodzakelijk zal, 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 worden gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om kabels en leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.

2. 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 wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant of aan derden toestemming tot zulk een handeling wordt verleend.
3. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.
4. In de koopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

Artikel 25 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

1. Voor zover noodzakelijk zal, ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde onroerende zaak en ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde nabij gelegen onroerende za(a)k(en) gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die onroerende zaken zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
2. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 26 Kwalitatieve verplichting

1. De in artikel 23, 24 en 25 genoemde verplichtingen en de in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het verkochte 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 een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
2. 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, BW.

Hoofdstuk 6 Bijzondere bepalingen

Artikel 27 Bebouwing

1. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de overeenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), of bijzondere of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
2. Binnen twee jaar na leveringsdatum moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd. Burgemeester en wethouders behouden zich het recht voor aan deze verlenging nadere voorwaarden te verbinden.
3. Zolang niet is voldaan aan de in lid 2. vermelde verplichting mag de koper het gekochte (geheel of gedeeltelijk) niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Voor de vestiging van rechten van hypotheek is geen toestemming nodig.

4. Het bepaalde in lid 3. is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop ex artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.

5. Niet-nakoming van het bepaalde in lid 2. heeft tot gevolg, dat de koper aan de gemeente een boete verschuldigd is van 1 % van de koopsom voor elke volle week, waarmee de termijn van twee jaren, c.q. indien de termijn verlengd is, de verlengde termijn, wordt overschreden. Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere omstandigheden, zulks te hunner beoordeling, het boetebedrag lager vaststellen.

6. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Aan de ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. De ontheffing wordt verleend in geval van:

- a. een schriftelijke verklaring van verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs het pand niet meer zelf gebruikt kan worden;
- b. overlijden van de koper;
- c. een schriftelijke verklaring van bedrijfsbeëindiging welke noodzakelijk is door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden;
- d. bijzondere omstandigheden zulks ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

Artikel 28 Terrein inrichting

1. De koper verplicht zich na realisering van de bebouwing tot het voor eigen rekening aanbrengen, in stand houden en onderhouden van een passende inrichting, waaronder parkeervoorzieningen, een en ander in overleg met de gemeente. Voor wat betreft parkeervoorzieningen conform de gemeentelijke norm in het bestemmingsplan en voor zover hierin geen normen zijn opgenomen conform de algemeen geldende kencijfers in Nederland beschreven in het ASVV 2012 of daarop volgende normstellingen.

2. Over de terreinverharding en inritsituering zal vooraf overleg met de gemeente plaatsvinden en koper aanvaardt alle aanwijzingen, kosten en verplichtingen, welke ten aanzien van de ontsluiting vanwege de gemeente zullen worden gegeven en/of opgelegd.

Artikel 29 A.B.C.-bepaling

In afwijking van het bepaalde in artikel 18 staat de gemeente toe dat bij afname van een of meerdere bouwkvavels de koper/wederpartij haar rechten op levering van de grond overdraagt aan de kopers van de door haar op de verkochte kavel(s) te bouwen bebouwing, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarden dat:

- a. in de tussen de wederpartij en haar kopers te sluiten overeenkomsten deze algemene voorwaarden in samenhang met wat over deze artikelen in de koopovereenkomst is bepaald, integraal van toepassing worden verklaard;
- b. de wederpartij zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht;

Artikel 30 Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders van Deurne kan in bijzondere omstandigheden, met een objectieve en redelijke rechtvaardiging, van deze algemene verkoopvoorwaarden afwijken.

Artikel 31 Partiële nietigheid

Indien één of meer bepalingen van deze algemene verkoopvoorwaarden niet rechtsgeldig blijken te zijn, zullen de algemene verkoopvoorwaarden voor het overige van kracht



blijven. Partijen zullen over de bepalingen welke niet rechtsgeldig zijn overleg plegen, teneinde een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

Hoofdstuk 7 Slotbepalingen

Artikel 32 Inwerkingtreding

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Deurne treden, nadat deze zijn vastgesteld, in werking één dag na bekendmaking en zijn dan met ingang van 1 november 2015 van toepassing op alle nadien af te sluiten verkoopovereenkomsten voor woningbouw kavels waarvoor per die datum nog geen aanbieding is gedaan door de gemeente.

2. Bij de inwerkingtreding van deze algemene verkoopvoorwaarden blijven de algemene verkoopvoorwaarden van 2 juni 2006 van toepassing op reeds door kopers ondertekende koopovereenkomsten en door de gemeente gedane aanbiedingen.

Artikel 33 Citeertitel

Deze algemene verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene verkoopvoorwaarden bouwgrond gemeente Deurne 2015 Woningbouw kavels", of verkort als "AVV woningbouw kavels 2015".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 oktober 2015

De griffier,

De voorzitter,

(R.J.C.M. Rutten)

(H.J. Mak)