

**Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Oosterhout 2004**

## Inleiding

In dit boekje zijn de Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Oosterhout 2004 opgenomen.

Deze Algemene verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op elke overeenkomst die u met de gemeente Oosterhout sluit waarbij de gemeente aan u een onroerende zaak verkoopt (de koopovereenkomst) met uitzondering van bedrijventerrein. In de meeste gevallen zal het verkoop van bouwgrond betreffen. Voor u is het van belang om vooraf na te gaan of u met deze voorwaarden kunt instemmen.

De hoofdstukken 1, 2 en 3 zijn op vrijwel iedere overeenkomst van toepassing. Op de verkoop van bouwterrein zijn tevens de bepalingen opgenomen in hoofdstuk 4 van toepassing en voor de verkoop van groenstroken zijn dat de bepalingen uit hoofdstuk 5. Vaak worden ook één of meerdere bepalingen uit hoofdstuk 6 opgenomen. In de koopovereenkomst staat vermeld welke hoofdstukken en artikelen voor u gelden. Het kan ook voorkomen dat in de koopovereenkomst bepaalde artikelen worden uitgezonderd of aangevuld.

Bij de aanbieding ontvangt u een koopovereenkomst waarin onder meer een beschrijving van de onroerende zaak, de voorlopige koopsom en de van toepassing zijnde hoofdstukken en artikelen van de Algemene verkoopvoorwaarden, zijn opgenomen. Nadat u deze heeft ondertekend en de waarborgsom heeft betaald zal het college van burgemeester en wethouders of de door het college gemandateerde, het verkoopbesluit nemen. Zodra het college of de door het college gemandateerde tot verkoop heeft besloten - en niet eerder - komt de koopovereenkomst tot stand.

U ontvangt dan ook door de gemeente ondertekende koopovereenkomst. Aan de notaris van uw keuze wordt gevraagd een notariële akte van levering op te maken. De notariële akte dient te worden ondertekend uiterlijk twee maanden na ondertekening door de gemeente van de koopovereenkomst. Indien de koopovereenkomst echter betrekking heeft op bouwgrond kan de notariële akte pas worden ondertekend nadat de bouwvergunning is verleend. Nadat u de notariële akte heeft ondertekend, de koopsom heeft betaald en de notariële akte is ingeschreven in de openbare registers bij het kadaster, wordt u eigenaar van de onroerende zaak.

In hoofdstuk 1 zijn een aantal definities met betrekking tot de verkoop opgenomen waarin de gebruikte begrippen zijn omschreven.

Deze Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Oosterhout 2004 vervangen de op 28 september 1999 door de raad vastgestelde Algemene uitgiftevoorwaarden 2000.

## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	3
<b>Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen .....</b>	<b>5</b>
Artikel 1.1. Geldigheid .....	5
Artikel 1.2. Definities.....	5
<b>Hoofdstuk 2. Aanbod, totstandkoming overeenkomst en betaling waarborgsom .....</b>	<b>7</b>
Artikel 2.1. Aanbieding.....	7
Artikel 2.2. Totstandkoming overeenkomst en betaling waarborgsom .....	7
Artikel 2.3. Terugbetaling waarborgsom .....	7
<b>Hoofdstuk 3. Voorwaarden waaronder verkoop en levering na aanvaarding geschieden.....</b>	<b>8</b>
Artikel 3.1. Overdracht.....	8
Artikel 3.2. Ingebruikneming .....	8
Artikel 3.3. Risico-overgang.....	8
Artikel 3.4. Betaling koopsom .....	8
Artikel 3.5. Kosten en belastingen .....	9
Artikel 3.6. Staat van levering .....	9
Artikel 3.7. Juridische levering .....	9
Artikel 3.8. Tekening.....	9
Artikel 3.9. Situering en begrenzing .....	9
Artikel 3.10. Over- en ondermaat.....	10
Artikel 3.11. Milieukundig bodemonderzoek .....	10
Artikel 3.12. Gedoogplicht .....	10
Artikel 3.13. Ververbod .....	11
Artikel 3.14. Erfafscheiding.....	11
Artikel 3.15. Hoofdelijkheid .....	11
Artikel 3.16. Ontbinding van de overeenkomst door koper.....	12
Artikel 3.17. Ontbinding van de overeenkomst door de gemeente.....	12
Artikel 3.18. Gevolgen van ontbinding .....	12
Artikel 3.19. Wijze van ontbinding.....	12
Artikel 3.20. Boetebepaling.....	13
<b>Hoofdstuk 4. Voorwaarden voor verkoop van bouwterreinen.....</b>	<b>14</b>
Artikel 4.1. Toepasselijkheid van de bepalingen in dit hoofdstuk .....	14
Artikel 4.2. Bouwrijpe staat .....	14
Artikel 4.3. Door koper te verrichten werkzaamheden.....	14
Artikel 4.4. Bouwplicht .....	14
Artikel 4.5. Woonrijp .....	15
Artikel 4.6. Hergebruik vrijkomende grond.....	15
Artikel 4.7. Milieugevaarlijke stoffen.....	15
Artikel 4.8. Parkeerplaatsen.....	16
Artikel 4.9. Garantstelling .....	16
Artikel 4.10. Verkaveling.....	16
<b>Hoofdstuk 5. Groenstroken .....</b>	<b>17</b>
Artikel 5.1. Toepasselijkheid van de bepalingen in dit hoofdstuk .....	17
Artikel 5.2. Staat van levering .....	17
Artikel 5.3. Gebruik en bouwverbod.....	17

<b>Hoofdstuk 6. Restbepalingen .....</b>	<b>18</b>
Artikel 6.1. Toepasselijkheid van de bepalingen in dit hoofdstuk .....	18
Artikel 6.2. Achterpaden .....	18
Artikel 6.3. Waterschapsregelgeving .....	18
Artikel 6.4. Kettingbeding.....	18
Artikel 6.5. Kwalitatieve verplichting.....	18
Artikel 6.6. Duurzaam bouwen.....	19
Artikel 6.7. Politiekeurmerk Veilig Wonen .....	19

## Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

### Artikel 1.1. Geldigheid

- a. Deze Algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente Oosterhout en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.
- b. Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard gelden tussen partijen.
- c. Deze Algemene verkoopvoorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van 23 november 2004 en kunnen worden aangehaald als Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Oosterhout 2004.

### Artikel 1.2. Definities

**Bouwrijp:** Onder bouwrijp wordt verstaan:

- grond geschikt om te bebouwen d.w.z. bereikbaar via (bouw)wegen, “gemiddeld” op hoogte zoals in de koopovereenkomst nader is bepaald, vrij van niet-te-handhaven groen, vrij van niet-te-handhaven opstallen, vrij van boven- en ondergrondse obstakels (o.a. stobben van bomen en struiken);
- ten tijde van de aflevering van de bouwrijpe kavels is in de toekomstige openbare grond een afwateringssysteem aangelegd voor de afvoer van hemelwater en - voorzover nodig ten behoeve van bouwwerkzaamheden – de hoofdleidingen van elektra en water;
- de bouwkavels die de gemeente levert zijn bouwrijp in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en de daarop gebaseerde regelgeving.

**College:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oosterhout.

**Gegadigde:** de natuurlijke persoon of rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid die een of meer onroerende zaken van de gemeente in eigendom wil verwerven.

**Gemeente:** de gemeente Oosterhout.

**Ingebruikneming:** het moment waarop de wederpartij met toestemming van de gemeente voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijk 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 uitgevoerd worden zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

**Koopsom:**

**a. ingeval van projectmatige bouw:**

Voorlopige koopsom: de op moment van ondertekening van de koopovereenkomst bekend zijnde koopsom.

Definitieve koopsom: koopsom gebaseerd op de uiteindelijk door koper gerealiseerde gemiddelde vrij op naam prijs.

Vrij op naam (V.O.N.) prijs: De gemiddelde verkoopprijs van de woning in het betreffende complex (folderprijs) inclusief eventuele gebouwde en/of onbebouwde parkeervoorziening.

Uitgangspunt bij verkoopprijs is een volledig afgebouwde woning (met basis-inrichting, niet casco-oplevering). In de overeenkomst van koop en verkoop wordt een

verrekeningsclausule opgenomen voor de verschillen tussen de voorlopige koopsom en de definitieve koopsom.

**b. in alle overige gevallen:**

de in de koopovereenkomst vermelde koopsom.

**Koper:** de natuurlijke of rechtspersoon met wie de gemeente een koopovereenkomst heeft gesloten.

**Levering:** het vervullen van de voor eigendomsoverdracht vereiste formaliteiten (ondertekening van de notariële akte en inschrijving daarvan in de openbare registers).

**Notariële akte:** de voor overdracht van een onroerende zaak vereiste akte van levering, op te maken door een notaris.

**Onroerende zaak:** de grond en/of de opstallen die het voorwerp van de koopovereenkomst vormen.

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

**Raad:** de raad van de gemeente Oosterhout.

**Koopovereenkomst:** de overeenkomst tot koop en verkoop waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak in eigendom over te dragen en waarbij de wederpartij zich verplicht de daarvoor bedongen koopsom te betalen en waarop deze Algemene voorwaarden van toepassing zijn.

**Woonrijp:** Onder woonrijp wordt verstaan, met betrekking tot de inrichting van het openbaar gebied: de aanleg van definitieve verharding, openbaar groen, waterpartijen en speelvoorzieningen; het plaatsen van straatverlichting, waterkeringen, het plaatsen van brandkranen en straatmeubilair, het plaatsen van verkeers- en straatnaamborden alsmede het zonodig treffen van verkeerskundige voorzieningen, en de ontsluiting van het plangebied. In de (toekomstige) openbare grond zijn aangelegd de hoofdleidingen van water, elektra, gas, telefoon en (tele)kabel voor zover deze een wettelijke aansluitplicht hebben.

## **Hoofdstuk 2 Aanbod, totstandkoming overeenkomst en betaling waarborgsom**

### **Artikel 2.1. Aanbieding**

- a. De aanbieding geschiedt schriftelijk door of namens het college op een door hen te bepalen tijdstip, door middel van het verstrekken van een koopovereenkomst.
- b. In de aanbieding worden in ieder geval vermeld:
  - De kadastrale aanduiding en de circa oppervlakte van de onroerende zaak;
  - Een situatieschets met daarop aangegeven de onroerende zaak;
  - De bestemming en/of aard van het toegestane gebruik van de onroerende zaak;
  - De koopsom;
  - De naast deze algemene verkoopvoorwaarden eventueel toepasselijke bijzondere voorwaarden.

### **Artikel 2.2. Totstandkoming overeenkomst en betaling waarborgsom**

- a. Indien een gegadigde van de aanbieding gebruik wenst te maken, dient hij de koopovereenkomst binnen vier weken nadat de aanbieding is gedaan voor akkoord te ondertekenen en aan de gemeente te retourneren en een waarborgsom te storten ten bedrage van tenminste tien procent van de in de aanbieding genoemde voorlopige koopsom, te vermeerderen met de daarover eventueel verschuldigde omzetbelasting. De gemeente zal voor de betaling van de waarborgsom een factuur toezenden.
- b. Eerst nadat de ondertekende koopovereenkomst en de waarborgsom als bedoeld in lid a van dit artikel door de gemeente tijdig zijn ontvangen, zal aan het college een voorstel worden gedaan om, met inachtneming van hetgeen in de aanbieding is vermeld, de onroerende zaak aan de gegadigde te verkopen.
- c. De in dit artikel genoemde waarborgsom wordt gestort ten gunste van de gemeente ter meerdere zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper.
- d. De waarborgsom, verminderd met eventueel verschuldigde boeten en interesten, wordt verrekend met de verschuldigde koopsom.
- e. Zodra het college tot verkoop heeft besloten – en niet eerder – komt de koopovereenkomst tot stand.
- f. In plaats van betaling van de in lid a genoemde waarborgsom is het mogelijk een bankgarantie ten gunste van de gemeente af te geven ter hoogte van tenminste tien procent van de in de aanbieding genoemde voorlopige koopsom, te vermeerderen met de daarover eventueel verschuldigde omzetbelasting. De bankgarantie dient te worden afgegeven door een onder toezicht van de Nederlandse Bank staande erkende bankinstelling.

### **Artikel 2.3. Terugbetaling waarborgsom**

Indien het college, anders dan door toedoen van gegadigde/koper, niet tot verkoop besluit, zal de waarborgsom worden terugbetaald zonder dat de gemeente verplicht is hier enige rente over te vergoeden.

## **Hoofdstuk 3. Voorwaarden waaronder verkoop en levering na aanvaarding geschieden**

### **Artikel 3.1. Overdracht**

- a. Indien de verkoop betrekking heeft op bouwgrond wordt de notariële akte ondertekend nadat bouwvergunning is verleend met betrekking tot de onroerende zaak. Uiterlijk drie maanden nadat de bouwvergunning is verleend, dient de notariële akte te zijn opgemaakt.
- b. Indien de verkoop betrekking heeft op andere onroerende zaken dan bouwgrond zal de notariële akte worden opgemaakt uiterlijk 2 maanden nadat de gemeente de koopovereenkomst heeft ondertekend.
- c. De notariële akte zal worden opgemaakt door een door koper aan te wijzen notaris. Indien de koper geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan.

### **Artikel 3.2. Ingebruikneming**

Tenzij in de overeenkomst van koop en verkoop anders is overeengekomen, kan de koper de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra:

- de koopovereenkomst tot stand is gekomen, én;
- de volledige koopsom inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting door de koper zijn betaald, én;
- de benodigde vergunningen zijn verleend, én;
- de gemeente schriftelijk toestemming heeft gegeven voor ingebruikneming;
- doch in ieder geval op de datum waarop de notariële akte wordt ondertekend.

### **Artikel 3.3. Risico-overgang**

De onroerende zaak komt voor risico van koper zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de ingebruikneming eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de koper.

### **Artikel 3.4. Betaling koopsom**

- a. Vóór de ondertekening van de notariële akte dient de volledige voorlopige koopsom of indien bekend de volledige definitieve koopsom en de eventueel daarover verschuldigde belastingen en zakelijke lasten, volgens factuur, te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte opmaakt.
- b. Indien de koopsom niet binnen de in lid a van dit artikel gestelde termijn is voldaan, is de koper in verzuim en is over (het niet betaalde gedeelte van) de koopsom, zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente plus 1 % verschuldigd.
- c. De gemeente werkt niet mee aan het opmaken van de notariële akte voordat de koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting en rente is voldaan.

### **Artikel 3.5. Kosten en belastingen**

- a. Alle kosten met betrekking tot de verkoop, de overdracht en de levering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting en notariële kosten, inclusief de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, alsmede de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten en belastingen die van de onroerende zaak worden geheven komen vanaf 1 januari van het jaar volgende op de datum van ingebruikneming voor rekening van de koper dan wel zijn rechtsopvolger, ongeacht te wiens naam de aanslag wordt opgelegd. Onder datum van ingebruikneming van grond bestemd voor bebouwing wordt in dit kader verstaan de datum waarop de bebouwing voltooid en gebruiksklaar is.

### **Artikel 3.6. Staat van levering**

De onroerende zaak wordt juridisch geleverd in de toestand waarin deze zich bevindt op de datum waarop de akte wordt ondertekend. Bij eerdere ingebruikname wordt de grond overgedragen in de toestand waarin deze zich bevindt op de datum van ingebruikneming. Voorzover de verkoop alleen betrekking heeft op grond, zal deze geleverd worden in bouwrijpe staat, als omschreven in artikel 1.2.

### **Artikel 3.7. Juridische levering**

De gemeente staat er voor in, dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen op de datum waarop de akte wordt ondertekend.

De gemeente is verplicht op de datum waarop de akte wordt ondertekend aan de koper de eigendom te leveren die:

- onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhavig is;
- niet is bezwaard met beslagen, hypotheek of inschrijvingen daarvan of andere dan de in de koopovereenkomst opgegeven beperkte rechten en kwalitatieve verplichtingen;
- vrij is van huur, pacht en andere gebruikersrechten;
- vrij is van juridische belemmeringen die anderszins de realisering van de bouw volgens het goedgekeurde bouwplan, de verdere inrichting en ingebruikneming van de onroerende zaak verhinderen, beperken of vertragen.

### **Artikel 3.8. Tekening**

Bij elke koopovereenkomst hoort een tekening, op schaal, voorzien van datum, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven.

### **Artikel 3.9. Situering en begrenzing**

- a. De situering en begrenzing van de onroerende zaak zal door de gemeente, zowel op tekening als ter plaatse, worden aangegeven.
- b. Op verzoek van koper zullen vóór de datum van ingebruikneming van de onroerende zaak de nieuwe grenzen door de gemeente in het terrein worden uitgezet en aan de koper worden aangewezen.
- c. De gemeente zet, conform de verleende bouwvergunning, de rooilijn uit en verstrekt de rooilijnbrief aan de koper of zijn vertegenwoordiger.

- d. De verantwoordelijkheid voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening zijn.

### **Artikel 3.10. Over- en ondermaat**

Verskil tussen de werkelijke oppervlakte als vastgesteld na de uitmeting door het Kadaster en de grootte zoals die in de notariële akte is aangegeven, kan geen aanleiding geven tot enige verrekening tussen partijen tenzij het verschil groter is dan vijf procent van de in de notariële akte vermelde oppervlakte.

### **Artikel 3.11. Milieukundig bodemonderzoek**

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid schadelijke of niet aanvaardbare stoffen in, op of aan de te verkopen onroerende zaak, wordt in opdracht van de gemeente alvorens de akte wordt ondertekend, een verkennend bodemonderzoek verricht conform NEN 5740. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in één of meer rapporten. De koper heeft recht op inzage in het rapport.
- b. De gemeente verklaart, dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem van de onroerende zaak stoffen bevinden die naar ten tijde van de verkoop geldende maatstaven in de weg staan aan realisering van het beoogde, in de overeenkomst nader omschreven, gebruik van de onroerende zaak. Een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.6.
- c. De gemeente verklaart dat haar betreffende eventuele verontreiniging, niets anders bekend is dan het vermelde in lid a bedoelde onderzoeksrapport(en).
- d. Onder voor het milieu of de volksgezondheid schadelijke of niet aanvaardbare stoffen worden in deze overeenkomst niet verstaan: funderingsrestanten puin of andere restanten van bouwkundige aard (althans voor zover niet verontreinigd), noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.
- e. De gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld voor ná de ingebruikneming ingevloede of bijgestorte stoffen en voor situaties die voor ingebruikneming redelijkerwijs niet konden worden voorzien.
- f. Indien uit het in lid a vermelde bodemonderzoek blijkt dat zich in de bodem van de onroerende zaak stoffen bevinden die naar ten tijde van de verkoop geldende maatstaven in de weg staan aan realisering van het beoogde gebruik van de onroerende zaak, treedt de gemeente in overleg met de potentiële koper. De potentiële koper kan hierbij de gelegenheid geboden worden om onder voorwaarden alsnog tot aankoop over te gaan indien na het nemen van maatregelen het beoogde gebruik alsnog realiseerbaar is.

### **Artikel 3.12. Gedoogplicht**

- a. De koper is verplicht te dulden dat boven, in of op de onroerende zaak al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen – zoals palen, kabels, draden, isolatoren, aanduidingbordjes of leidingen voor openbare doeleinden – zal worden aangebracht, in stand gehouden, onderhouden, hersteld en vervangen.

- b. De koper is verplicht de toestand van al hetgeen ingevolge het vorige lid is aangebracht, in stand te laten.
- c. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem kan worden gevergd, voor zijn rekening die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de in lid a bedoelde zaken, welke de gemeente dan wel de eigenaren van de betreffende zaken noodzakelijk achten.
- d. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade aan de in lid a genoemde zaken, die door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
- e. Alle schade die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vervangen van de in lid a bedoelde zaken, zal door de gemeente of degene ten gunste van wie de gedoogplicht geldt, en voor rekening van de koper of diens rechtsopvolger worden hersteld.
- f. Partijen komen overeen dat de bepalingen in de leden a, b c en d van dit artikel als kwalitatieve verplichting rusten op de onroerende zaak en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de zaak onder algemene of bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van de zaak zullen krijgen.

### **Artikel 3.13. Velverbod**

Indien zich op de onroerende zaak een of meer bomen bevinden, dient koper deze in stand te houden en mogen deze niet worden geveld, tenzij de gemeente conform de daarvoor geldende verordening (en) een velvergunning verleent.

### **Artikel 3.14. Erfafscheiding**

- a. De koper is verplicht het gekochte terrein in onderling overleg met aanliggende eigenaren voor zijn rekening af te scheiden en afgescheiden te houden overeenkomstig de bepalingen van de bouwverordening van de gemeente Oosterhout en het bepaalde in de koopovereenkomst.
- b. De gemeente is jegens de koper en zijn rechtsopvolgers nimmer gehouden bij te dragen in de kosten van erfafscheiding als bedoeld in artikel 5:49 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover de aan de onroerende zaak grenzende grond eigendom is van de gemeente.

### **Artikel 3.15. Hoofdelijkheid**

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

### **Artikel 3.16. Ontbinding van de overeenkomst door koper**

- a. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, toch (zie artikel 3:11) zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid schadelijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard en/of omvang dat zij in de weg staan aan het overeengekomen gebruik, zodat van de koper in redelijkheid niet kan worden verlangd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de koper eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
- b. Voorts heeft koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden indien de koopovereenkomst hierin voorziet.

### **Artikel 3.17. Ontbinding van de overeenkomst door de gemeente**

- a. De gemeente heeft het recht de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking op te eisen van de koper, ingeval koper tekort komt in de nakoming van een of meer van de in de koopovereenkomst of van toepassing verklaarde algemene verkoopvoorwaarden opgenomen verplichtingen.
- b. De gemeente heeft het recht de overeenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking op te eisen van de koper, indien de koper voor de ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

### **Artikel 3.18. Gevolgen van ontbinding**

- a. Indien reeds ingebruikneming 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 ingebruikneming.
- b. Ingeval van ontbinding op grond van het bepaalde in artikel 3.16. lid a heeft koper recht op terugstorting van de reeds betaalde waarborgsom. De koper kan jegens de gemeente geen enkel recht doen gelden op vergoeding van meer geleden schade, kosten en interesten noch op aanbidding of koop van enig andere onroerende zaak.
- c. Ingeval van ontbinding op grond van het bepaalde in artikel 3.17 ontstaat voor partijen een ongedaanmakingsverbintenis waarbij koper verplicht is de onroerende zaak terug te leveren aan de gemeente en de gemeente verplicht is de door koper reeds betaalde koopsom aan koper te retourneren.

### **Artikel 3.19. Wijze van ontbinding**

Daar waar in de overeenkomst of deze Algemene Verkoopvoorwaarden 2004 sprake is van ontbinding van de overeenkomst, geschiedt deze door een aangetekend verstuurd schriftelijke verklaring van degene die zich op de ontbindende voorwaarde beroept aan de wederpartij.

### **Artikel 3.20. Boetebepaling**

- a. Bij iedere aan de koper of diens rechtsopvolger toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koopovereenkomst of de van toepassing verklaarde algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper of diens rechtsopvolger, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.
- b. De boete bedraagt:
  - Tien procent van de koopsom; dan wel
  - € 150,-- voor elke niet of niet volledige nakoming of € 150,-- per dag dat deze niet of niet volledige nakoming voortduurt; dit ter keuze van de gemeente.
- c. Onverminderd het gestelde in de vorige leden behoudt de gemeente het recht om bij iedere tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, alsnog nakoming te vorderen dan wel vergoeding van meer geleden schade te vorderen dan wel de overeenkomst te ontbinden.

## **Hoofdstuk 4. Voorwaarden voor verkoop van bouwterreinen**

### **Artikel 4.1. Toepasselijkheid van de bepalingen in dit hoofdstuk**

Indien de onroerende zaak is bestemd voor het oprichten van gebouwen of bouwwerken wordt in de koopovereenkomst dit hoofdstuk van toepassing verklaard.

### **Artikel 4.2. Bouwrijpe staat**

Behoudens uitdrukkelijk andersluidende bepalingen in de koopovereenkomst wordt de onroerende zaak in bouwrijpe staat geleverd (zie de definitie in artikel 1.2.).

### **Artikel 4.3. Door koper te verrichten werkzaamheden**

Ter voldoening aan zijn bouwplicht dient koper voorzover nodig voor zijn rekening onder andere de volgende werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- Het verrichten van een sonderingsonderzoek;
- Ontgraven tot onderkant fundering (bouwput);
- Draineren binnen de kavel;
- Maken van huisaansluitingen ten behoeve van riolering en nutsvoorzieningen;
- Op hoogte brengen van de tuin;
- Aanleggen van toegangspaden, achterpaden en terrassen binnen de kavel;
- Aanbrengen van erfafscheidingen ingeval de onroerende zaak grenst aan openbaar terrein.

### **Artikel 4.4. Bouwplicht**

- a. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing.
- b. De koper is verplicht op de uit te geven grond bebouwing te stichten en te handhaven overeenkomstig de bestemming van de onroerende zaak, zoals die is aangegeven in het voor die onroerende zaak geldende bestemmingsplan, alsmede overeenkomstig de vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden, volgens een door de gemeente/commissie Welstand en Monumenten goed te keuren ontwerp.
- c. De koper is gehouden een aanvraag voor een bouwvergunning in te dienen binnen drie maanden nadat de koopovereenkomst door de gemeente is ondertekend, welke aanvraag alsdan moet voldoen aan alle geldende voorschriften en ook op grond van welstand moet zijn goedgekeurd.
- d. Binnen drie maanden na de verlening van de bouwvergunning dient met de bebouwing van de uitgegeven grond een aanvang te zijn gemaakt. Onder aanvang bouw wordt verstaan dat de palen zijn geheid en/of de fundamenteen zijn gelegd.
- e. Binnen de in de koopovereenkomst vermelde termijn, moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn.
- f. Burgemeester en wethouders kunnen, indien de koper dit schriftelijk verzoekt, in bijzondere gevallen vrijstelling verlenen van een of meer van de in dit artikel vermelde

verplichtingen, dan wel een termijn verlengen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om aan het verlenen van vrijstelling of verlenging voorwaarden te verbinden.

- g. Zolang niet is voldaan aan de in de lid e vermelde verplichtingen mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van de gemeente in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor de vestiging van een eerste recht van hypotheek is geen toestemming vereist.
- h. Het bepaalde in het voorgaande lid is niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.
- i. De in lid g. bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend indien de overdracht van de onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een tussen koper en een of meer derden gesloten koop-aannemingsovereenkomst, waarbij de koper zich tegenover die derde(n) verplicht de in de overeenkomst genoemde opstallen te bouwen.

#### **Artikel 4.5. Woonrijp**

De gemeente draagt zorg voor het woonrijp maken van het plangebied waarin de onroerende zaak is gelegen.

#### **Artikel 4.6. Hergebruik vrijkomende grond**

Met betrekking tot het hergebruik van vrijkomende grond geldt het volgende.

- a. Hoofregel: Het Bouwstoffenbesluit dan wel de bepalingen uit het gemeentelijke bodembeheerplan met bijbehorende bodemkwaliteitskaarten is hierop in beginsel van toepassing.
- b. Voor de gehele gemeente Oosterhout is een 'bodemkwaliteitskaart en -beheerplan' (BKK/BBP) opgesteld. Met deze kaart kan in voorkomende gevallen gebruik worden gemaakt van de Ministeriële Vrijstellingsregeling Grondverzet.
- c. De gemeente informeert koper voor het aangaan van de koopovereenkomst over de bodemkwaliteit. De gemeente levert grond die geschikt is voor het beoogde gebruik tenzij anders is overeengekomen.
- d. Indien de koper (projectontwikkelaar) vrijgekomen grond elders hergebruikt zijn de kosten, administratieve- en financiële gevolgen voor hem.

#### **Artikel 4.7. Milieugevaarlijke stoffen**

Koper is verplicht bij bouwactiviteiten vrijkomende milieugevaarlijke stoffen, waaronder begrepen klein chemisch afval, op milieuhygiënisch verantwoorde wijze en met inachtneming van de op grond van publiekrechtelijke voorschriften geldende verplichtingen op de bouwplaats op te slaan en af te voeren.

#### **Artikel 4.8. Parkeerplaatsen**

Koper verbindt zich tegenover de gemeente om op de onroerende zaak gelijktijdig met het gereedkomen van de te realiseren bebouwing, voor zijn rekening, een in verhouding met de bebouwing en het gebruik daarvan, voldoende aantal van de openbare weg af voor auto's toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden. In de koopovereenkomst wordt het aantal te realiseren parkeerplaatsen nader bepaald. Ingeval van de verkoop van een individuele bouwkavel dient tenminste één parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

Koper en diens rechtsopvolgers mogen geen verandering brengen in de overeenkomstig het bepaalde in de koopovereenkomst, gerealiseerde parkeerplaatsen.

#### **Artikel 4.9. Garantstelling**

Voorzover op de onroerende zaak woningen worden gebouwd die zijn bestemd om te worden verkocht, is koper dan wel een door koper aangewezen derde verplicht met de kopers van de door hem te bouwen woningen een koop-aannemingsovereenkomst te sluiten naar het model van de Stichting Garantie Instituut Woningbouw (G.I.W), of een gelijkwaardig instituut, van welk instituut de koper bij de oplevering van de woningen aan de kopers daarvan tevens een garantie certificaat dient af te geven. Een kopie van het certificaat moet voor de aanvang van de bouw aan de gemeente worden overgelegd.

#### **Artikel 4.10. Verkaveling**

Koper is verplicht de onroerende zaak geheel onder te verdelen indien de onroerende zaak bestemd is voor de bouw van meerdere woningen (grondgebonden of gestapeld). Bij het opleveren van de door koper te bouwen woningen is hij verplicht de grenzen aan te wijzen aan de huurders of kopers van de woningen en het kadaster.

## **Hoofdstuk 5. Groenstroken**

### **Artikel 5.1. Toepasselijkheid van de bepalingen in dit hoofdstuk**

Indien de onroerende zaak is bestemd om te worden gebruikt als particuliere groenvoorziening en/of tuinuitbreiding wordt in de koopovereenkomst dit hoofdstuk van toepassing verklaard.

### **Artikel 5.2. Staat van levering**

- a. De onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van het moment van eigendomsoverdracht.
- b. Behoudens andersluidende bepalingen in de koopovereenkomst, wordt de milieuhygiënische staat van de bodem vastgesteld door middel van een historisch onderzoek. Uit dit onderzoek blijkt dat de gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de onroerende zaak voorzover dat aan haar bekend is, geen reden heeft om aan te nemen dat zich voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke stoffen in de onroerende zaak bevinden, die naar ten tijde van de verkoop geldende maatstaven in de weg staan aan het beoogde gebruik van de onroerende zaak.
- c. Onder voor het milieu of de volksgezondheid schadelijke of niet aanvaardbare stoffen worden in deze overeenkomst niet verstaan: funderingsrestanten puin of andere restanten van bouwkundige aard (althans voor zover niet verontreinigd), noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.
- d. De koper heeft het recht om voorafgaand aan de totstandkoming van de koopovereenkomst voor zijn rekening en risico een verkennend onderzoek te (doen) verrichten.

### **Artikel 5.3. Gebruik en bouwverbod**

- a. Koper verbindt zich tegenover de gemeente de gekochte onroerende zaak te gebruiken als tuin.
- b. De koper verbindt zich tegenover de gemeente de gekochte onroerende zaak niet te bebouwen, er geen opstallen op te richten, er geen caravans, auto's of andere voer- of vaartuigen te parkeren dan wel al of niet afgedankte materialen, vloeistoffen enzovoort op te slaan.
- c. In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders op schriftelijke aanvraag ontheffing van het verbod verlenen en afwijkend gebruik van de onroerende zaak toestaan. Het verlenen van een bouwvergunning houdt niet in, dat ontheffing van het bouwverbod zou zijn verleend; deze ontheffing dient afzonderlijk te zijn afgegeven.
- d. Ingeval van bebouwing van een (voormalige) groenstrook is het risico van de bodemkwaliteit geheel voor rekening van de koper.

## **Hoofdstuk 6. Restbepalingen**

### **Artikel 6.1. Toepasselijkheid van de bepalingen in dit hoofdstuk**

De bepalingen in dit hoofdstuk zijn slechts geldig, indien en voorzover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

### **Artikel 6.2. Achterpaden**

Gelijktijdig met het gereedkomen van de door koper te realiseren bebouwing, dient koper indien het bouwplan daarin voorziet achterpaden aan te leggen en die te verharderen.

Koper dient er zorg voor te dragen dat ten behoeve en ten laste van de naastgelegen percelen wordt gevestigd een erfdienstbaarheid van voetpad om te komen en te gaan van en naar de openbare ruimte.

### **Artikel 6.3. Waterschapsregelgeving**

Door waterschapsregelgeving zijn er beperkingen aan het gebruik van de aan het gekochte grenzende waterloop en de eventueel aangrenzende strook grond, zoals aangegeven op de bij de overeenkomst behorende tekening.

### **Artikel 6.4. Kettingbeding**

a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk genotsrecht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen.

b. Op gelijke wijze als hiervoor onder lid a bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt 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 rechtsoptvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

### **Artikel 6.5. Kwalitatieve verplichting**

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bevatten verplichtingen om te dulden of niet te doen als bedoeld in 6:252 van Burgerlijk Wetboek. Deze blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder algemene of bijzondere titel zullen verkrijgen, alsmede op degenen die van rechthebbende(n) een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen. De verplichting zal als kwalitatieve verplichting in de notariële akte worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

### **Artikel 6.6. Duurzaam bouwen**

Koper draagt er zorg voor dat alle vaste - en zoveel als redelijkerwijs mogelijk is de variabele - maatregelen voortvloeiende uit het door de gemeente ondertekende Convenant Duurzaam bouwen van het Stadsgewest Breda in het bestek worden opgenomen;

### **Artikel 6.7. Politiekeurmerk Veilig Wonen**

Gegadigde/koper dient bij de planvorming en realisering van de onroerende zaak en - ingeval van complexbouw - de woonomgeving, de voorschriften ter verkrijging van het certificaat / de certificaten Politiekeurmerk Veilig Wonen na te komen.

Gegadigde/koper van complexbouw en de gemeente verplichten zich in verband met het bepaalde in het voorgaande lid uitwerkingsconvenanten af te sluiten.

Ingeschreven ten kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Breda, genomen in het register hypotheek 4, op 31 december 2004 in deel 15256 nummer 54.