

**VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP
VAN PARTICULIERE BOUWKAVELS IN
HET PLAN DE CONTREIE**

GEMEENTE OOSTERHOUT 2012

**Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 17 januari 2012
en in werking tredend d.d. 18 januari 2012**

Inhoudsopgave

Bladzijde

Inleiding	3
Definities	4
Hoofdstuk 1 Bepalingen algemeen	6
Artikel 1.1. Totstandkoming overeenkomst	6
Artikel 1.2. Informatie- en onderzoeksplicht	6
Artikel 1.3. Geldigheid	6
Artikel 1.4. Definities	6
Artikel 1.5. Inwerkingtreding	6
Artikel 1.6. Titel	6
Hoofdstuk 2 Precontractuele fase	7
Artikel 2.1. Aanbieding	7
Artikel 2.2. Gevolgen termijnoverschrijding	7
Hoofdstuk 3 Verkoopbepalingen	8
Artikel 3.1. Aanbetaling	8
Artikel 3.2. Betaling koopsom	8
Artikel 3.3. Omgevingsvergunningaanvraag	8
Artikel 3.4. Overdracht en aanvaarding	8
Artikel 3.5. Feitelijke levering, staat van het verkochte	8
Artikel 3.6. Ingebruikneming	9
Artikel 3.7. Lasten, baten en belastingen	9
Artikel 3.8. Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen	9
Artikel 3.9. Over- en ondermaat	10
Artikel 3.10. Milieukundig onderzoek	10
Artikel 3.11. Ontbinding koopovereenkomst	11
Artikel 3.12. Faillissement en beslag	11
Artikel 3.13. Hoofdelijkheid	11
Artikel 3.14. Boetebepaling	12
Artikel 3.15. Overdracht van rechten	12
Artikel 3.16. Burenrechtelijke bepaling	12
Artikel 3.17. Geschillenregeling	12
Artikel 3.18. Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper	12
Hoofdstuk 4 Voorwaarden voor verkoop van bouwterreinen	13
Titel 1 Bebouwing	13
Artikel 4.1. Bouwrijpe staat	13
Artikel 4.2. Bouwplicht	13
Artikel 4.3. Aanleg parkeerplaats	14
Titel 2 Woningen	14
Artikel 4.4. Verplichting zelfbewoning en verbod tot doorverkoop	14
Artikel 4.5. Achterpaden	15
Artikel 4.6. Herbouwplicht	15
Titel 3 Bijzondere bepalingen	15
Artikel 4.7. Gedoogplicht voorzieningen openbaar nut	15
Artikel 4.8. Zakelijke rechten en kettingbedingen	15
Artikel 4.9. Energievoorziening	16

Inleiding

Hierbij treft u de “Voorwaarden voor de verkoop van particuliere bouwkavels in het plan de Contreie” aan (hierna de Voorwaarden). Deze Voorwaarden zijn van toepassing op de koopovereenkomst die u met de gemeente Oosterhout sluit.

Het is voor een goed verloop van de te volgen procedure van belang dat u de Voorwaarden goed doorleest en bij eventuele onduidelijkheden nadere informatie bij de gemeente Oosterhout opvraagt.

Indien u een bouwkavel koopt in het plangebied de Contreie dient u een koopovereenkomst en een exemplaar van de Voorwaarden te ondertekenen en te retourneren. Door ondertekening van de koopovereenkomst en de Voorwaarden verklaart u uitdrukkelijk in te stemmen met de aankoop en de Voorwaarden.

Definities

Aflevering: feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak, zoals bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek.

Akte van levering: de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de notaris.

Bouwkavel: een nader omschreven perceel bouwrijp gemaakte grond, bestemd voor het oprichten van een individuele woning voor eigen bewoning met bijbehorende aanhorigheden.

BW: Burgerlijk Wetboek.

Erfdienstbaarheid: een last, waarmee een onroerende zaak – het diende erf – ten behoeve van een andere onroerende zaak – het heersende erf – is bezwaard.

Gemeente: de gemeente Oosterhout.

Het college van burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oosterhout.

Ingebrekestelling: een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.

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 afscheiding omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier niet onder.

Kandidaat-koper(s): de (natuurlijke) persoon/personen die heeft/hebben aangegeven interesse te hebben in de aankoop van een onroerende zaak.

Kettingbeding: een bepaling waarin staat dat een verplichting die rust op de (toekomstige) eigenaar van het onroerend goed ook moet worden opgelegd aan de opvolgende eigenaren van het onroerend goed.

Koop: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de koper zich verbindt om daarvoor een bedrag in geld te betalen.

Koopovereenkomst: de op schrift gestelde, tot levering verpflichtende en door partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop, waarop de van toepassing verklaarde bepalingen van deze Voorwaarden van toepassing zijn.

Koopsom: de overeengekomen prijs voor de onroerende zaak, zoals vermeld in de koopovereenkomst.

Koper(s): de (natuurlijke)persoon/personen die als zodanig vermeld staat/staan in de koopovereenkomst.

Kwalitatieve verplichting: verplichting om iets te dulden of niet te doen.

Notaris: mr. Frits von Seydlitz te Breda of zijn waarnemer.

Notariële akte: de voor de overdracht vereiste akte van levering

Omgevingsvergunningaanvraag: een aanvraag ingediend conform het Besluit Omgevingsrecht.

Ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag: een aanvraag die voldoet aan het gestelde in artikel 1 lid 3 van de Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 30 maart 2010 (Regeling omgevingsrecht).

Onherroepelijke omgevingsvergunning: een door de gemeente voor het bouwplan, of onderdelen daarvan, verstrekte vergunning waarvan de bezwaar of beroepstermijn met meer dan twee weken is verstreken én binnen de bezwaar of de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening of schorsing is ingediend dan wel door de voorzieningenrechter dit verzoek is afgewezen én geen bezwaar of beroep is ingediend dan wel door een uitspraak ongegrond is verklaard.

Onroerende zaak: de grond die het object van de koopovereenkomst vormen waarop deze Voorwaarden van toepassing zijn.

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

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

Partij: de gemeente of de koper(s).

Partijen: de gemeente en de koper(s) gezamenlijk.

Tekening: Van elke koopovereenkomst van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit, waarop onder meer de over te dragen onroerende zaak met kadastrale aanduiding en (globale) perceeloppervlakte staat aangegeven. In de koopovereenkomst wordt deze tekening met een nummer en een datum aangeduid.

Vervreemden: juridische of economische eigendomsovergang, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur of pacht of anderszins in gebruik geven.

Voorwaarden: de voorliggende schriftelijke voorwaarden van de gemeente Oosterhout die bestemd zijn om te gelden bij koopovereenkomsten waarbij de gemeente onroerende zaken, particuliere bouwkavels, in het plan de Contreie verkoopt.

Hoofdstuk 1 Bepalingen algemeen

Artikel 1.1. Totstandkoming overeenkomst

Een overeenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat beide partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

Artikel 1.2. Informatie- en onderzoeksplicht

De gemeente staat er voor in dat zij aan de koper over het verkochte alle inlichtingen heeft verschaft die zij ter kennis van de koper behoort te brengen. De gemeente is niet gehouden inlichtingen te verstrekken over feiten die aan de koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de koper mag worden verlangd.

Artikel 1.3. Geldigheid

Deze Voorwaarden behoren bij iedere overeenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente Oosterhout en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.

Artikel 1.4. Definities

De definities maken onlosmakelijk deel uit van deze Voorwaarden.

Artikel 1.5. Inwerkingtreding

Deze Voorwaarden zijn door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op 17 januari 2012 en treden op 18 januari 2012 in werking.

Artikel 1.6. Titel

De Voorwaarden kunnen aangehaald worden onder de titel "Voorwaarden voor de verkoop van particuliere bouw kavels in het plan de Contreie gemeente Oosterhout 2012".

Hoofdstuk 2 Precontractuele fase

Artikel 2.1. Aanbieding

- a. De aanbieding geschiedt schriftelijk door de gemeente op een door haar te bepalen tijdstip, door middel van het verstrekken van een (concept)koopovereenkomst;
- b. In de aanbieding wordt 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 Voorwaarden eventueel toepasselijke bijzondere voorwaarden.
- c. Indien een kandidaat-koper gebruik wenst te maken van de aanbieding, dient hij de koopovereenkomst, binnen een periode van 2 maanden nadat de (concept) koopovereenkomst schriftelijk door de gemeente aan de kandidaat koper is verstuurd, voor akkoord te ondertekenen en te retourneren aan de gemeente;
- d. Gedurende de periode vermeld in sub c van dit artikel dienen de gemeente en de (kandidaat) koper informatie uit te wisselen ten aanzien van onder meer de beschikbaarheid van de grond, een verkennend en eventueel nader uitgevoerd bodemonderzoek, de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem blijkend uit (sanerings) rapporten, het ter beschikking stellen van het sonderingsonderzoek, de eisen ten aanzien van de bouw van het pand, de grondprijs, de planologische en bouwtechnische haalbaarheid van de plannen van de kandidaat koper;
- e. Een overeenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat beide partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

Artikel 2.2. Gevolgen termijnoverschrijding

- a. Indien de afgesproken termijnen, door de kandidaat-koper(s) worden overschreden, is de gemeente, vanaf de eerste dag na de afgesproken termijn, vrij om de onroerende zaak aan andere gegadigden aan te bieden;
- b. De gemeente zal de kandidaat-koper(s) hierover schriftelijk berichten.

Hoofdstuk 3 Verkoopbepalingen

Artikel 3.1. Aanbetaling

Twee weken nadat de koopovereenkomst door partijen is ondertekend dient de koper een aanbetaling te doen van 5% van de koopsom door storting op bankrekeningnummer BNG 28.50.06.487 ten name van de gemeente Oosterhout onder vermelding van project de Contreie en het desbetreffende bouwkaafnummer. De gemeente stuurt tijdig een factuur. Indien de koper de daartoe gezonden factuur niet binnen de daarin gestelde termijn betaalt, vervalt zijn aanspraak op de onroerende zaak en is de gemeente vrij om de onroerende zaak aan andere gegadigden aan te bieden.

Artikel 3.2. Betaling koopsom

- a. Het restant van de betaling van de koopsom (95%), vindt plaats bij de juridische levering via het kantoor van de notaris;
- b. Indien de ondertekening van de notariële akte later plaatsvindt dan binnen de termijn bepaald in artikel 3.4, lid a van deze Voorwaarden, is de koper in verzuim en is de koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf de datum zoals die volgt uit het bepaalde in artikel 3.4 lid a van deze Voorwaarden tot aan de datum van levering, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW en artikel 6.119a BW over de koopsom verschuldigd.

Artikel 3.3. Omgevingsvergunningaanvraag

De koper is verplicht een ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag in te dienen, binnen zes maanden nadat beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, tenzij in de koopovereenkomst een andere termijn is overeengekomen.

Artikel 3.4. Overdracht en aanvaarding

- a. De notariële akte van levering vindt plaats binnen een termijn van twee weken nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden of zoveel eerder als partijen gezamenlijk overeenkomen;
- b. De akte van levering zal worden verleden ten overstaan van notaris mr. Frits von Seydlitz of zijn waarnemer;
- c. Het risico van de verkochte onroerende zaak is vanaf het tijdstip van ondertekening van de notariële akte van levering voor de koper.

Artikel 3.5. Feitelijke levering, staat van het verkochte

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de notariële akte, als een perceel bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968;
- b. Eventuele overtollige grond uit ontgravingen, die niet op het verkochte kan worden verwerkt, dient koper voor eigen rekening naar elders af te voeren. Bij een eventueel tekort aan grond dient koper voor eigen rekening voor de nodige aanvulgrond te zorgen;

- c. De feitelijke levering zal geschieden leeg en ontruimd en ontdaan van alle niet tot het verkochte behorende zaken en geheel vrij van huur, pacht en/of enig ander gebruiksrecht, alsmede vrij van feitelijk gebruik en ongevorderd;
- d. Koper heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren;
- e. Koper is voornemens het registergoed als volgt te gebruiken: voor de realisering van een **woning**;
- f. De gemeente is gehouden de onroerende zaak te leveren:
 - 1. vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan de in de koopovereenkomst opgegeven beperkte rechten;
 - 2. vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, tenzij de koopovereenkomst anders vermeldt;
 - 3. vrij van bijzondere lasten of beperkingen voor zover die niet in de koopovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening daarvan door de koper uitdrukkelijk worden aanvaard;
 - 4. met de eigenschappen die voor de bestemming en het gebruik zoals omschreven in de koopovereenkomst nodig zijn.
- g. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 3.6. Ingebruikneming

- a. Het is de koper verboden het bouwterrein in gebruik te nemen vóór de datum van de ondertekening van de notariële akte;
- b. Bij overtreding van het bepaalde in lid a, verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een onmiddellijke opeisbare boete van twintig procent van de koopsom.

Artikel 3.7. Lasten, baten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering van de onroerende zaak, waaronder begrepen de kosten voor het opmaken van de notariële akte en van de kadastrale afwikkeling, zijn voor rekening van de gemeente;
- b. Alle lopende baten en lasten komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van ondertekening van de notariële akte. Bij het passeren van de notariële akte zullen de lopende baten en lasten ten overstaan van de notaris tussen partijen worden verrekend.

Artikel 3.8. Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

- a. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente worden uitgezet en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. Hierbij worden de grenspunten duurzaam gemarkeerd. De koper verplicht zich het bouwwerk binnen de grenzen van onroerende zaak te realiseren overeenkomstig de aanwijzingen van de ambtenaar belast met het uitzetten van het bouwwerk. Koper is verantwoordelijk voor de instandhouding van de uitgezette punten, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen;
- b. De koper machtigt de gemeente tot aanwijzing van de nieuwe grens aan het Kadaster.

Artikel 3.9. Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, en de grootte zoals die door de gemeente in de koopovereenkomst is aangegeven, wordt niet verrekend, tenzij deze afwijking meer dan vijf procent van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte beslaat, in welk geval verrekening plaatsvindt over de totale oppervlakte en tegen de in de overeenkomst gehanteerde grondprijs per m². De verrekening geschiedt binnen drie maanden nadat partijen door het Kadaster op de hoogte zijn gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting.

Artikel 3.10. Milieukundig onderzoek

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de door de gemeente te verkopen onroerende zaak, wordt een in de koopovereenkomst nader aangegeven verkennend bodemonderzoek (conform de NEN-5740) verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit zal moeten blijken dat de bodem op grond van de uitslag van het onderzoek en de beoordeling door de gemeente geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming. De koper heeft recht op inzage van 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 lid c;
- c. Met betrekking tot het hergebruik van vrijkomende grond geldt het volgende:
 - Hoofregel: Het Besluit Bodemkwaliteit dan wel de bepalingen uit het gemeentelijke bodembeheerplan met bijbehorende bodemkwaliteitskaarten is hierop in beginsel van toepassing;
 - Voor de gehele gemeente is een 'bodemkwaliteitskaart en – beheerplan' (BKK/BBP) opgesteld. Met deze kaart kan in voorkomende gevallen gebruik worden gemaakt van de Ministeriële Vrijstellingsregeling Grondverzet;
 - 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 overeengekomen;
 - Indien de koper (projectontwikkelaar) vrijgekomen grond elders hergebruikt zijn de kosten, administratieve- en financiële gevolgen voor hem.
- d. 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 kandidaat-koper. De kandidaat-koper kan hierbij de gelegenheid worden geboden om onder voorwaarden alsnog tot aankoop over te gaan indien na het nemen van maatregelen het beoogde gebruik alsnog realiseerbaar is;
- e. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem wordt niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen en/of struiken, noch de aanwezigheid van andere omstandigheden die de draagkracht van de grond beïnvloeden;

- f. Indien sprake is van aanwezigheid van asbest in de bodem en, naar het oordeel van de gemeente daartoe aanleiding is, zal een apart onderzoek, conform NEN 5707, worden uitgevoerd;
- g. 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. Behoudens (schriftelijke) andersluidende afspraken dient de koper de bij de bouw vrijkomende grond op de locatie zelf te verwerken, dan wel deze op milieuhygiënische verantwoorde wijze, conform de regelgeving van het Besluit Bodemkwaliteit c.q. Bodemsaneringsplan of Bodemkwaliteitskaart, voor zijn rekening af te voeren c.q. te verwerken.

Artikel 3.11. Ontbinding koopovereenkomst

- a. De koper kan tot uiterlijk vijf werkdagen voor de datum van het passeren van de notariële akte de koopovereenkomst ontbinden, zulks met inachtneming van het bepaalde in de overige leden van dit artikel;
- b. De ontbinding dient schriftelijk, middels een aangetekende brief gericht aan het college van burgemeester en wethouders, te worden medegedeeld;
- c. Bij ontbinding van de koopovereenkomst door de koper, is de koper aan de gemeente over de koopsom een rente van 4% verschuldigd over de periode vanaf het moment van ondertekening van de koopovereenkomst door beide partijen tot aan het tijdstip waarop de mededeling als bedoeld in lid b door de gemeente is ontvangen;
- d. Nadat de in lid c verschuldigde rente door de koper aan de gemeente is voldaan zal de gemeente de in artikel 3.1 genoemde aanbetaling aan de koper terugstorten;
- e. Voorbereidingskosten die de koper(s) reeds gemaakt heeft waaronder onder andere begrepen legeskosten worden niet door de gemeente vergoed.

Artikel 3.12. Faillissement en beslag

De gemeente is bevoegd de koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, in gevallen dat vóór de datum van ondertekening van de notariële akte:

- koper in staat van faillissement wordt verklaard;
- aan koper surséance van betaling is verleend;
- executoriaal beslag is gelegd op de roerende en/of onroerende zaken van koper en/of vorderingen, die koper (op een derde) heeft dan wel uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen.

Artikel 3.13. Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en zelfde onroerende zaak meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als koper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 3.14. Boetebepaling

- a. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze Voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom;
- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behoudt de gemeente het recht schadevergoeding, welke de boete te boven gaat, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze Voorwaarden voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen;
- c. Het in lid a 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 boeteregeling van toepassing.

Artikel 3.15. Overdracht van rechten

Het is koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders voor het ondertekenen van de notariële akte van levering rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of eventuele met de koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden aan derden. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 3.16. Burenrechtelijke bepaling

De koper doet ten opzichte van de gemeente afstand van de bevoegdheid bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de gemeente niet verplicht is bij te dragen in de kosten van erfafscheidingen of deze op te richten.

Artikel 3.17. Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze Voorwaarden 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 bevoegde rechter.

Artikel 3.18. Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

- a. Verkoper staat er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht;
- b. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komt.

Hoofdstuk 4 Voorwaarden voor verkoop van bouwterreinen

Titel 1 Bebouwing

Artikel 4.1. Bouwrijpe staat

- a. De onroerende zaak wordt overgedragen in bouwrijpe staat.
- b. Onder “bouwrijpe staat” wordt verstaan:
 - grond, waar nodig opgehoogd; en
 - ontdaan van opstallen, bomen, struiken, houtopstanden en funderingsresten,
 - waarvan de direct aangrenzende openbare gebieden geschikt zijn voor de aanleg van de (hoofd)leidingen van de ter plaatse water-, energie- en telecommunicatievoorzieningen; alsmede met (afhankelijk van de keuze van het – door of namens de gemeente aan te leggen – rioleringsstelsel) aansluitingsmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater en vuil water, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de koper.
- c. Voorts zal de onroerende zaak bereikbaar zijn vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming van de onroerende zaak verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen;
- d. De water-, energie- en telecommunicatievoorzieningen worden door de diverse kabel- en leidingbeheerders aangelegd. Onder bouwrijpe staat wordt niet verstaan het aanleggen en het aansluiten van voorzieningen voor water-, energie- en telecommunicatievoorzieningen, deze kosten komen voor rekening van de koper.

Artikel 4.2. Bouwplicht

- a. De koper is verplicht de onroerende zaak te gebruiken voor de realisering van een woning;
- b. De koper is verplicht om binnen twee maanden na datum van ondertekenen van de notariële akte met de bebouwing van de onroerende zaak een aanvang te maken. Indien daartoe aanleiding bestaat kan het college van burgemeester en wethouders deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen;
- c. Binnen twee jaar na de datum van ondertekenen van de notariële akte, moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat kan het college van burgemeester en wethouders deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen;
- d. Zolang de te stichten bebouwing niet is voltooid en gebruiksklaar is mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders vervreemden. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig;
- e. Het bepaalde in lid d van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van art. 3:174 BW;

- f. Indien de koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in lid b van dit artikel om binnen twee maanden na datum van ondertekenen van de notariële akte met de bebouwing van de onroerende zaak een aanvang te maken, is de koper verplicht om, indien de gemeente dat vordert, aan de gemeente de onroerende zaak terug over te dragen, zoveel mogelijk in de oorspronkelijke toestand, tegen betaling van de oorspronkelijke koopsom. Koper is een boete verschuldigd van 10% van de koopsom. Alle kosten van terugoverdracht zijn in dat geval voor rekening van de koper;
- g. Indien de koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in lid c van dit artikel, is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd ter grootte van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 4.3. Aanleg parkeerplaats

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, een tweetal van de openbare weg af voor auto's toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden conform de parkeernormering zoals vastgesteld in het bestemmingsplan de Contreie (pag. 57 parkeernormen).

Titel 2 Woningen

Artikel 4.4. Verplichting zelfbewoning en verbod tot doorverkoop

- a. 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 en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden;
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - 2. executoriale verkoop en verkoop op grond van enig hypotheekrecht;
 - 3. schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende een periode van twee jaren heeft bewoond;
- d. Het college van burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.
Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 - 1. verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - 2. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 - 3. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
 - 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.

- e. Bij overtreding van de in lid a genoemde verplichting is koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd gelijk aan 20% van de koopsom.

Artikel 4.5. Achterpaden

De koper verleent medewerking om bij het passeren van de notariële akte alle noodzakelijke rechten te vestigen om het gebruik van achterpaden voor de toegang van de achterzijde van de woningen overeenkomstig een bij de koopovereenkomst gevoegde tekening te waarborgen.

Artikel 4.6. Herbouwplicht

De koper is verplicht bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan door brand, verwoesting of anderszins van de op de onroerende zaak aanwezige opstallen, deze binnen een door het college van burgemeester en wethouders, in overleg met koper, te bepalen termijn te doen herbouwen. Indien er sprake is van een tenietgaan van een groot deel van de opstallen kan in overleg met het college van burgemeester en wethouders worden bepaald dat door koper hieraan een andere invulling wordt gegeven. Het college van burgemeester en wethouders kan hieraan voorwaarden verbinden.

Titel 3 Bijzondere bepalingen

Artikel 4.7. Gedoogplicht voorzieningen openbaar nut

- a. Koper is verplicht te gedogen, dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden;
- b. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten;
- c. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, hebben, herstellen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed;
- d. De koper is verplicht, voorzover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten, die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel, welke het college van burgemeester en wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten;
- e. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Artikel 4.8. Zakelijke rechten en kettingbedingen

In de koopovereenkomst c.q. de akte van levering kan de gemeente die kettingbedingen, erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen en andere zakelijke rechten doen opnemen die zij noodzakelijk acht.

Artikel 4.9. Energievoorziening

Voor het plan de Contreie wordt een duurzame energievoorziening beoogd waarmee een Energieprestatie op Locatie (EPL-waarde) van tenminste 8,0 wordt behaald. Ontwerp, realisatie en exploitatie vinden plaats door een door de gemeente te selecteren energiepartij, binnen de voorwaarden die door de gemeente worden vastgesteld.

Deze voorwaarden omvatten onder meer de volgende kosten:

- een eenmalige bijdrage in de aansluitkosten;
- jaarlijks terugkerende bijdragen in de exploitatie (door de bewoners te vergoeden).

De eenmalige aansluitbijdrage komt voor rekening van de koper van een bouwka­vel. Wanneer er onverhoopt door de gemeente aan geen partij kan worden gegund binnen de gestelde voorwaarden wordt een aardgasvoorziening aangelegd. Daarbij wordt gestreefd – al dan niet door andere en/of aanvullende maatregelen – naar een gelijkwaardige EPL-waarde.

De koper(s) verklaart/verklaren deze “Voorwaarden voor de verkoop van particuliere bouwka­vels in het plan de Contreie gemeente Oosterhout 2012” te hebben ontvangen en daarvan kennis te hebben genomen.

Datum:

Na(a)m(en) koper(s):

Handtekening(en):