Januari 2020

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN GEMEENTE BERNHEZE 2020

Artikel 1 Geldigheid

a Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere verkoopovereenkomst tussen de gemeente Bernheze en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee een onverbrekelijk geheel.

b Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing, indien en voor zover daarvan bij de verkoopovereenkomst niet wordt afgeweken.

c Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in de verkoopovereenkomst nadere voorwaarden te stellen.

Artikel 2 Definities

In deze algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

- Aflevering: feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak
- College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze
- Gemeente: de gemeente Bernheze
- Ingebruikneming: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de grond 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 niet onder en kan geschieden zonder dat er sprake is van ingebruikneming
- Koper/wederpartij: de gegadigde of gegadigden aan wie door de gemeente een onroerende zaak is verkocht
- Levering: het vervullen van de door de eigendomsoverdracht vereiste formaliteiten (ondertekening van de notariële akte en inschrijving daarvan in de openbare registers)
- Notariële akte: de voor de overdracht vereiste akte van levering, op te maken en te passeren door een notaris
- Onroerende zaak: de grond en/of de opstallen die het object van de verkoopovereenkomst vormen waarop deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn verklaard
- Overdracht: juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte van levering in de openbare registers
- Totale koopsom: koopsom van de grond inclusief omzetbelasting
- Verkoopovereenkomst: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak in eigendom over te dragen en waarbij de koper zich verbindt om de daarvoor bedongen koopprijs (in geld) te betalen

Artikel 3 Tekening

Van elke overeenkomst van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een situatietekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven, dienende ter indicatie van partijen.

Artikel 4 Staat van levering

a De grond wordt vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen overgedragen.

b De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen, welke eigendom door de koper wordt aanvaard in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het sluiten van de verkoopovereenkomst.

Artikel 5 Overdracht

a De notariële akte van levering wordt ondertekend uiterlijk 26 weken na de datum van verzending van het gemeentelijk besluit tot verkoop.
b De keuze van de notaris ligt bij de koper. Indien koper geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente de notaris aan.

Artikel 6 Niet tijdig passeren notariële akte

Bij passering van de notariële akte na de in artikel 5, lid a genoemde termijn is de koper vanaf de eerste dag na deze termijn tot en met de dag van passering van de notariële akte en/of betaling van de koopsom een (boete)rente exclusief omzetbelasting verschuldigd over het bedrag van de koopsom. Het percentage van deze (boete)rente is gelijk aan de wettelijke rente zoals deze geldt op de datum waarop het gemeentelijk besluit tot verkoop is genomen, vermeerderd met
3%-punt.

Artikel 7 Betaling koopsom

Uiterlijk op de dag van ondertekening van de notariële akte dient de volledige koopsom, alsmede alle kosten voortvloeiend uit de verkoopovereenkomst en deze algemene voorwaarden, te zijn voldaan aan de notaris die de akte verlijdt.
De gemeente is, voor wat betreft de levering van bouwgrond, ondernemer in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968, zodat over de koopsom in dat geval omzetbelasting is verschuldigd. Deze omzetbelasting is voor rekening van koper en dient tegelijk met de koopprijs te worden voldaan. De gemeente is niet verplicht mee te werken aan het passeren van de notariële akte voordat de koopprijs, de daarover verschuldigde omzetbelasting en eventueel verschuldigde rente is voldaan.

Artikel 8 Ingebruikneming

a Tenzij in de verkoopovereenkomst een ander moment is overeengekomen kan de koper de grond in gebruik nemen nadat de notariële akte is ondertekend.
b Het college van burgemeester en wethouders kan op schriftelijk verzoek, na het aangaan van de verkoopovereenkomst doch voor ondertekening van de notariële akte, de koper toestemming verlenen de grond in gebruik te nemen. Aan deze toestemming kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.
c Indien de koper de grond in gebruik neemt zonder dat de in lid b van dit artikel genoemde toestemming is verleend is een boete verschuldigd zoals omschreven in artikel 27 van deze voorwaarden.

Artikel 9 Lasten en belastingen

a Alle kosten met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper. Hieronder vallen ook de kosten die de notaris in rekening brengt voor het opmaken van een volmacht voor de gemeente.
b Alle lasten en belastingen die van de grond worden geheven komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van de notariële akte voor rekening van de koper.

Artikel 10 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

a Voor de datum van ingebruikneming zullen de grenzen door of vanwege de gemeente met ijzeren buizen (of piketten of een combinatie daarvan) op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden aangegeven. De gemeente spant zich in om de grenzen zo accuraat mogelijk te (laten) bepalen, maar de werkelijke grenzen worden na het passeren van de notariële akte definitief bepaald aan de hand van de (ambtshalve) meting van het kadaster.

Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor rekening van de koper zijn.

b De wederpartij machtigt ambtenaren van de gemeente Bernheze tot aanwijzing aan het kadaster van de nieuwe grens.

Artikel 11 Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals de door de gemeente is aangegeven geeft geen aanleiding tot verrekening, tenzij het verschil in oppervlakte groter is dan vijf procent. Voor verrekening komt slechts in aanmerking die oppervlakte voor zover deze meer dan vijf procent bedraagt, in welk geval verrekend wordt naar dezelfde koopprijs per m² als door de koper is betaald.

Artikel 12 Milieubepaling

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond is door de gemeente een onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een of meer rapporten waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat de grond niet in zodanige mate verontreinigd is dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieu en/of bouwregelgeving aanleiding geeft tot sanering of het treffen van andere maatregelen, dan wel in de weg staat aan de realisering van het in de overeenkomst omschreven gebruik van de grond.
De koper heeft recht op inzage in het rapport.
Evenmin heeft de gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de grond, voor zover dat aan de gemeente bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden.

Artikel 13 Ontbinding bij verontreiniging

a Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, toch zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van zodanige aard en omvang dat zij in de weg staan aan het overeengekomen gebruik, in die zin dat 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.

b Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard voor zover zich daarin niet in onaanvaardbare mate stoffen bevinden zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. Evenmin wordt daaronder verstaan stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.

Artikel 14 Bouwrijpe staat

a Tenzij in de verkoopovereenkomst anders is bepaald wordt de onroerende zaak bouwrijp geleverd. Bouwrijp wil zeggen dat het gebied waarin de verkochte onroerende zaak is gelegen voorzien is van bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, dat de onroerende zaak geen obstakels of feitelijke belemmeringen kent die aan de realisering van de bestemming in de weg staan en dat er op grond van een bestemmingsplan of anderszins een bouwvergunning kan worden verleend voor de op te richten bebouwing. Voorzien van ondergrondse en bovengrondse infrastructuur houdt in dat de onroerende zaak in de nabijheid is voorzien van een rioleringssysteem, dat bouwwegen en eventueel waterpartijen zijn aangelegd en dat de kabels en leidingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen door de nutsbedrijven zijn of kunnen worden aangelegd. Tevens is de bouwgrond vrijgemaakt van funderingsresten, boomstobben en dergelijke, zijn de niet-te-handhaven opstallen

gesloopt, zijn de niet-te-handhaven bomen gerooid en is de grond opgeschoond, geëgaliseerd en op een vooraf door of vanwege de gemeente te bepalen peil gebracht.

b De gemeente treft alle noodzakelijke voorbereidingen voor de aan te leggen nutsvoorzieningen door de nutsbedrijven en spant zich in om ervoor te zorgen dat de nutsbedrijven de benodigde nutsvoorzieningen tijdig realiseren. De gemeente kan nimmer aansprakelijk worden gesteld voor vertragingen en/of andere ongemakken die voortvloeien uit de gedragingen/handelwijze van de nutsbedrijven.

c Koper dient ter voldoening aan zijn in artikel 17 bedoelde bouwplicht, voor zijn rekening en risico, onder andere de volgende werkzaamheden binnen de kavel te (laten) verrichten: ontgraven tot onderkant fundering (bouwput), het eventueel afvoeren van vrijkomende overtollige grond, draineren, maken van de huisaansluitingen ten behoeve van riolering en nutsvoorzieningen, op hoogte brengen van de tuin, aanleggen van toegangspaden, achterpaden en terrassen en het aanbrengen van erfafscheidingen ingeval de onroerende zaak grenst aan openbaar terrein.

Artikel 15 Faillissement en beslag

Indien de koper, voor de datum van ondertekening van de notariële akte, in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft verkregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag wordt gelegd op zijn roerende en onroerende goederen, is de gemeente bevoegd de verkoopovereenkomst eenzijdig te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Artikel 16 Hoofdelijkheid

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

Artikel 17 Bebouwing

a De koper is verplicht de grond te bebouwen conform het ter plaatse geldende of in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, waarvoor de gemeente een omgevingsvergunning heeft verleend of zal gaan verlenen.

b Binnen twee jaar na de datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.

Artikel 18 Verplichting zelfbewoning / verbod verhuur en doorverkoop

a De koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen verhuren of doorverkopen, één 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 van het Burgerlijk Wetboek;
   2. executoriale verkoop;
   3. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.

c Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner op het desbetreffende adres in de Gemeentelijke Basis Administratie (persoonsgegevens) is ingeschreven.

d Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Burgemeester en wethouders kunnen aan de ontheffing nadere voorwaarden verbinden.
De ontheffing wordt in ieder geval verleend bij:
1. verandering van werkkring van koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
2. overlijden van koper of diens partner;
3. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding
4. ontbinding van een bij de notaris vastgelegde samenlevingsovereenkomst/contract;
5. ontbinding van een bij de gemeente geregistreerd partnerschap;
6. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden.

e Bij niet-nakoming van het gestelde in lid a van dit artikel en/of wanneer de koper 2 jaar na de datum van het passeren van de notariële akte van levering nog niet op het desbetreffende adres in de Gemeentelijke Basis Administratie is ingeschreven, is de koper, in afwijking van het gestelde in de algemene boetebepaling, een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van minimaal € 25.000,00 of als dat meer is:
1. 80% van de totale koopsom van de grond indien de koper 2 jaar na de datum van het passeren van de notariële akte van levering nog niet op het desbetreffende adres in de Gemeentelijke Basis Administratie is ingeschreven of indien verhuur dan wel verkoop plaatsvindt in het eerste jaar van bewoning,
2. 70% van de totale koopsom van de grond indien verhuur dan wel verkoop plaatsvindt in het tweede jaar van bewoning.
3. 60% van de totale koopsom van de grond indien verhuur dan wel verkoop plaatsvindt in het derde jaar van bewoning.
4. 50% van de totale koopsom van de grond indien verhuur dan wel verkoop plaatsvindt in het vierde jaar van bewoning.
5. 40% van de totale koopsom van de grond indien verhuur dan wel verkoop plaatsvindt in het vijfde jaar van bewoning.

Artikel 19 Opstalrecht voor kabels en leidingen

a Voor zover noodzakelijk, zal, ten laste van een daartoe op de bij de verkoopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de grond en ten behoeve van de in de verkoopovereenkomst aangegeven rechthebbende 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.
Indien door genoemde werkzaamheden schade wordt veroorzaakt die redelijkerwijs niet ten laste van koper kan worden gebracht wordt deze vergoed.

b Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diep wortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is rechthebbende geen enkele vergoeding verschuldigd.

Artikel 20 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

Voor zover noodzakelijk zal, ten behoeve en ten laste van de in de verkoopovereenkomst vermelde onroerende zaak en ten behoeve van het (de) in de verkoopovereenkomst vermelde naastgelegen gebouw(en) in de akte van levering worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van onder- 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 21 Overdracht van rechten
Het is koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente rechten en verplichtingen uit de verkoopovereenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, behoudens het bepaalde in artikel 22.
De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 22 ABC-bepalingen
In afwijking van het gestelde in artikel 21 staat de gemeente toe dat de koper haar rechten op levering van de grond overdraagt aan de kopers van woningen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarde dat de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

Artikel 23 Ontbindingsmogelijkheid
a De koper heeft het recht om de verkoopovereenkomst te ontbinden indien ingevolge een hem in redelijkheid niet toe te kennen oorzaak geen omgevingsvergunning kan worden verleend.
b Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de koper binnen 7 dagen na dagtekening van de (mededeling tot) weigering van de omgevingsvergunning ontbinding van de verkoopovereenkomst schriftelijk in te roepen door middel van een aangetekende brief of deurwaardersexploot.

Artikel 24 Voorwaarden van financiering
a De verkoopovereenkomst kan worden ontbonden indien de koper geen hypothecaire lening, onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities, voor de uitgegeven onroerende zaak en de daarop te stichten woning kan verkrijgen.
b Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde is de koper een boeterente verschuldigd te rekenen vanaf het moment dat de notariële akte had moeten passeren. Het percentage van deze rente is gelijk aan de wettelijke rente zoals deze gold op het moment dat de akte had moeten passeren vermeerderd met 3%-punt. De koper dient de ontbinding van de verkoopovereenkomst schriftelijk in te roepen door middel van een aangetekende brief of deurwaardersexploot.

Artikel 25 Kettingbeding
a De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 17, 18, 25 en 27 van deze algemene voorwaarden bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigde(n) 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 € 25.000,00 ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding voor eventueel meer geleden schade te vorderen.
b Op gelijke wijze als onder a bepaald verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigde(n) dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s)/zakelijk gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve de gemeente het beding aan.

c De in lid a en b omschreven verplichting tot opleggen van de aldaar bedoelde bepalingen eindigt ten aanzien van de bebouwingsplicht zodra aan het gestelde in artikel 17 is voldaan.

Artikel 26 Gebruik gemeentelijke gronden
Gemeentelijke gronden, zoals groenstroken, wegen, voetpaden en dergelijke, mogen zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders niet als opslagterrein van bouwmaterialen, keten en andere voor de bouw benodigde zaken worden gebruikt.

Artikel 27 Boetebepaling
a Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de verkoopovereenkomst en de (het) daarin van toepassing verklaarde (deel van deze) algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de totale koopsom, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.
b Naast het gestelde in lid a van dit artikel behoudt de gemeente het recht om bij niet of niet volledige nakoming van enige verplichting op grond van de overeenkomst alsnog nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 28 Hardheidsclausule
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in bijzondere gevallen af te wijken van het bepaalde in de Algemene verkoopvoorwaarden.

Artikel 29
Deze algemene verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald als “Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Bernheze 2020”.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze in haar vergadering van 7 januari 2020.

Dit besluit treedt met ingang van 7 januari 2020 in werking. Gelijktijdig worden de “Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Bernheze 2012”, vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze van 20 december 2011, vervallen verklaard.