

De raad van de gemeente Waalre

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 oktober 2004, nr. 95;

B E S L U I T:

1. In te trekken de "Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Waalre", vastgesteld bij raadsbesluit van 20 april 1993, ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op 16 juni 1993 in deel 10375 nummer 27.;
2. Vast te stellen onderstaande "Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Waalre 2004":

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE WAALRE 2004

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

Artikel 1.1: Geldigheid

- a. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op iedere koopovereenkomst waarbij de gemeente Waalre een onroerende zaak verkoopt indien en voor zover deze algemene voorwaarden uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.
- b. Indien en voor zover een bepaling in de koopovereenkomst afwijkt van een van toepassing verklaarde bepaling van deze algemene voorwaarden prevaleert de bepaling in de koopovereenkomst.

Artikel 1.2: Definities

Algemene voorwaarden: deze Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Waalre 2004.

Bebouwing: een bouwwerk, zoals omschreven in artikel 3.4, lid a van dit besluit.

Koopovereenkomst: de overeenkomst tot verkoop van een onroerende zaak door de gemeente Waalre waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn verklaard;

Onroerende zaak: de grond en/of de opstal(len) die het object vormen van de koopovereenkomst waarbij deze algemene voorwaarden behoren.

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

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

Aflevering: het feitelijke ter beschikking stellen van de onroerende zaak.

Overdracht: de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak.

Ingebruikneming: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, of er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten.

Artikel 1.3: Situatietekening

Aan elke koopovereenkomst wordt een tekening gehecht waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven. In de koopovereenkomst wordt deze tekening met een kenmerk aangeduid.

Artikel 1.4: Termijnen

Op de in deze algemene voorwaarden gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Hoofdstuk 2: Bepalingen voor elke verkoop

Artikel 2.1: Staat van aflevering

- a. De onroerende zaak wordt vrij van pandrechten, van hypotheeken en van beslagen overgedragen.
- b. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.
- c. Het registergoed zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik, zoals bepaald in de koopovereenkomst, nodig zijn. Aan koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.
- d. De feitelijke levering van de onroerende zaak zal geschieden vrij van pacht- en/of huur-rechten.
- e. De koper heeft het recht de onroerende zaak vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.

Artikel 2.2: Overdracht en aanvaarding

- a. De notariële akte wordt ondertekend binnen drie maanden na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop, tenzij in de koopovereenkomst een andere datum is overeengekomen. De keuze van de notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan.
- b. De koper aanvaardt de onroerende zaak in eigen gebruik en genot direct na het verlijden van de notariële akte en volledige betaling van de koopsom alsmede eventueel verschuldigde rente.
- c. Op kosten van de koper wordt aan de gemeente een ongezegeld afschrift van de in dit artikel bedoelde akte uitgereikt, binnen twee maanden nadat de inschrijving in de openbare registers heeft plaatsgevonden.

Artikel 2.3: Lasten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koop en verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de notariële akte voor rekening van de koper.

Artikel 2.4: Eerdere ingebruikneming

- a. Indien partijen overeenkomen dat koper de onroerende zaak in gebruik mag nemen voordat de notariële akte is ondertekend, dient op de dag van eerdere ingebruikneming de volledige koopsom te zijn gestort op de rekening van de gemeente Waalre, of dient de koper verdragingschade te betalen aan de gemeente Waalre als bedoeld in lid 1 en 2 van artikel 6:119 BW (wettelijke rente), zulks naar keuze van de koper. De verdragingschade wordt berekend over het gehele bedrag dat de koper aan de gemeente Waalre verschuldigd is.

- b. Indien, bij eerdere ingebruikneming, de wilsovereenstemming omtrent de koopovereenkomst nog niet tot stand is gekomen door goedkeuring van de koopovereenkomst bij besluit van de gemeenteraad, burgemeester en wethouders of de gemandateerde ambtenaar, is het risico dat de wilsovereenstemming niet tot stand komt voor de koper. Indien de wilsovereenstemming niet tot stand komt, zal de koper de onroerende zaak weer, voor zoveel mogelijk, in de oorspronkelijke toestand aan de gemeente terugleveren. Eventuele gevolgen voor verschuldigheid van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de koper.

Artikel 2.5: Over- en ondermaat

Een verschil kleiner dan 5% tussen de kadastrale grootte en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven wordt niet verrekend. Een verschil van 5% of groter wordt verrekend op basis van de grondprijs.

Artikel 2.6: Afvoer grond

Afvoer van grond van de onroerende zaak, zoals bij een positieve grondbalans door een te realiseren bouwplan, wordt uitgevoerd door en voor rekening van koper. Koper houdt zich daarbij aan de desbetreffende milieuregeling.

Artikel 2.7: Faillissement en beslag

- a. Indien de koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor die datum beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente ingebrekestelling of rechterlijk tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen zonder bijbetaling van rente worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan.

Artikel 2.8: Hoofdelijkheid

Indien de koopovereenkomst door meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als koper is ondertekend, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst vloeien.

Artikel 2.9: Geschillenregeling

Geschillen die naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten ontstaan worden door de meest gereede partij voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter.

Artikel 2.10: Waarborgsom/bankgarantie

- a. De gemeente kan van de koper vorderen dat een waarborgsom in de gemeentekas wordt gestort op een in de koopovereenkomst aan te wijzen bankrekening, binnen zes weken na dagtekening van de verzending van de koopovereenkomst aan de koper. Deze waarborgsom bedraagt vijf procent van de koopsom. Storting van de door de gemeente gevorderde waarborgsom is een opschortende voorwaarde voor de totstandkoming van de koopovereenkomst.
- b. Het in lid a van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom.
- c. Indien de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders of de gemandateerde ambtenaar niet tot verkoop besluit zal het in lid a van dit artikel bedoelde bedrag zonder

- bijbetaling van rente worden terugbetaald.
- d. De gemeente is bevoegd om bedragen anders dan de koopsom (zoals boeten) die de koper ingevolge de koopovereenkomst aan de gemeente verschuldigd is met de waarborgsom te verrekenen.
 - e. In plaats van een waarborgsom kan koper desgewenst, binnen de in lid a. bedoelde termijn ten genoegen van de gemeente bij de passerende notaris een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie voor een bedrag gelijk aan 5% van de koopsom deponeren. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en geldig te zijn tot het moment waarop de notariële akte wordt verleden. De bankgarantie dient de bepaling te bevatten dat de bank op eerste verzoek van de gemeente en/of de notaris het bedrag van de garantie aan de gemeente zal uitkeren.

Artikel 2.11: Betaling koopsom

- a. De volledige koopsom wordt voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt op de dag van de ondertekening van de notariële akte, doch uiterlijk binnen drie maanden na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop, tenzij partijen in de koopovereenkomst anders zijn overeengekomen.
- b. Indien de koopsom niet binnen de in lid a van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper in verzuim en zal over de gehele koopsom, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling vertragingsschade verschuldigd als bedoeld in lid 1 en 2 van artikel 6:119 BW (wettelijke rente), berekend over de koopsom exclusief overdrachts- of omzetbelasting.

Artikel 2.12: Boetebepaling

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom met een minimum van vijfhonderd euro (€500,-).
- b. Het gestelde in lid a van dit artikel geldt onverminderd het recht van de gemeente om volledige schadevergoeding te vorderen en onverminderd haar recht om ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen.
- c. Naast het gestelde in de leden a en b van dit artikel behouden de gemeente en de koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.
- d. In geval van ontbinding van de koopovereenkomst zal de gemeente ter zake van alsdan eventueel reeds door de koper gestichte bebouwing aan laatstgenoemde geen vergoeding verschuldigd zijn.

Artikel 2.13: Overdracht van rechten

Het is partijen verboden om -behoudens toepassing van het bepaalde in artikel 4.2 (A.B.C.-bepaling) van deze algemene voorwaarden- zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of eventuele met de koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 2.14: 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 vestiging daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband

daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of vestiging van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftig duizend euro (€50.000,--) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden.
Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 2.15: Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbenden een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

Van de koopovereenkomst wordt tussen partijen een notariële akte opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, waardoor wordt voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 BW.

Artikel 2.16: Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen op verzoek van de koper de (nieuw gevormde) grenzen door de gemeente in het terrein worden gemarkeerd en aan de koper worden aangewezen. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwys aan het kadaster te verzorgen. De koper verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen met de daartoe aangewezen ambtenaar overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

Artikel 2.17: Bepanting bij grenslijn

- a. Aanvullend op het bepaalde in artikel 5:42 BW is het de koper niet toegestaan binnen de in lid b van dit artikel bepaalde afstand van de grenslijn tussen het gekochte en de gemeentegrond bomen, heesters of heggen te hebben, tenzij de gemeente daartoe toestemming heeft gegeven.
- b. De in lid a bedoelde afstand bedraagt voor bomen twee meter te rekenen vanaf het midden van de voet van de boom en voor de heesters en heggen een halve meter.

Artikel 2.18: Kapverbod

De koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verboden is zonder vergunning van burgemeester en wethouders houtopstand te vellen of te doen vellen. Kapvergunning kan worden verleend krachtens het bepaalde in afdeling 4.5 van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Artikel 2.19: Risico-overgang en beschadiging

- a. De onroerende zaak is eerst met ingang van de dag van het ondertekenen van de notariële akte voor risico van de koper, tenzij de ingebruikneming op een eerder tijdstip heeft plaatsgevonden, in welk geval het risico op de koper overgaat op het moment van ingebruikneming.
- b. Bij gehele of gedeeltelijke beschadiging van de onroerende zaak voorafgaand aan het in het eerste lid van dit artikel gemelde tijdstip van risico-overgang stelt de gemeente binnen

- achtenveertig uur, nadat haar die beschadiging bekend is geworden, koper daarvan op de hoogte.
- c. Ingeval de onroerende zaak ten gevolge van een niet-toerekenbare tekortkoming van de gemeente voor het tijdstip van het verlijden van de notariële akte wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij:
1. de koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval de gemeente de onroerende zaak levert in de staat waarin deze zich dan bevindt en alle rechten die de gemeente jegens derden ter zake van de beschadiging kan doen gelden – waaronder begrepen haar vordering uit hoofde van overeenkomsten, waarbij de onroerende zaak is verzekerd – aan de koper overdraagt; of
 2. de gemeente binnen een met de koper overeen te komen termijn de onroerende zaak voor haar rekening herstelt, in welk geval het tijdstip waarop de notariële akte wordt verleden verschuift naar de dag waarop deze hersteltermijn is verstreken.

Hoofdstuk 3: Bepalingen voor de verkoop van grond bestemd voor bebouwing

Artikel 3.1: Koper van bouwgrond

Voor de koop van bouwgrond ten behoeve van woningbouw komen in aanmerking:

- a. Personen die staan ingeschreven bij de gemeente Waalre als woning-/bouwgrondzoekende, zoals bedoeld in de “Regeling registratie van woningzoekenden en toewijzing van woonruimte”, en die voor de koop van bouwgrond aan de in bedoelde regeling gestelde criteria voldoen;
- b. Woningcorporaties waarmee afspraken zijn gemaakt in een algemeen convenant, gebaseerd op het Besluit Beheer Sociale Huursector;
- c. Overige verhuurders die jegens de gemeente verplicht zijn of zich verplichten om de woningen minimaal 10 jaar te gaan verhuren en die gedurende de periode van verhuur de woningen toewijzen aan de hand van de “Regeling registratie van woningzoekenden en toewijzing van woonruimte”.

Artikel 3.2: Milieukundig onderzoek

Wanneer de grond bestemd is voor woningbouw wordt, door of namens de gemeente, omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven grond, een in de koopovereenkomst nader aan te geven indicatief onderzoek verricht.

De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt of er een reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. De koper ontvangt bij de koopovereenkomst een exemplaar van dit rapport. De gemeente verklaart dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden indien dit uit het rapport blijkt. Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven zal met de koper terzake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen.

Artikel 3.3: Overleg of ontbinding in geval van verontreiniging

- a. Indien en voor zover voor de start van de fundering van de bouw op de onroerende zaak, doch in geen geval langer dan drie maanden na datum van ondertekening van de notariële akte na de levering blijkt, dat er verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is die niet is geconstateerd door middel van het bodemonderzoek, dan wel is geconstateerd doch substantieel omvangrijker is dan de geconstateerde verontreiniging en als gevolg daarvan onvoorziene saneringswerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd, komen de aan die

onvoorziene saneringswerkzaamheden verbonden kosten geheel voor rekening van koper, tenzij koper kan aantonen dat de verontreiniging is ontstaan voor de feitelijke levering van het verkochte. Indien koper heeft aangetoond dat de verontreiniging is ontstaan voor de feitelijke levering treden partijen in overleg over de uitvoering en bekostiging van de saneringswerkzaamheden, onverlet wat in dit artikel in lid b. is bepaald. Indien eventuele verontreiniging eerst na het verstrijken van voormelde termijn door koper wordt gemeld dan komt deze te allen tijde voor rekening en risico van koper.

- b. Indien koper voor de start van de fundering van de bouw op het betrokken perceel, doch in geen geval langer dan drie maanden na datum van ondertekening van de notariële akte aannemelijk maakt dat verontreiniging zoals bedoeld in dit artikel in lid a. is ontstaan voor de feitelijke levering van het verkochte, dan heeft hij het recht de koopovereenkomst eenzijdig te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst, indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt, dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd overgedragen, en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt (met name als door deze verontreiniging de realisering van de door partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt).
- c. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de gemeente zich (ook ingeval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging en/of de schadelijke gevolgen daarvan.
- d. Een recht op ontbinding bestaat niet als aan de aanwezigheid van de betreffende stoffen op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde te worden aangenomen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.
- e. Onder voor het milieu gevaarlijke stoffen of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel geen betrekking.

Artikel 3.4: Bebouwing

- a. De koper is verplicht de grond te bebouwen in overeenstemming met het in de koopovereenkomst aangegeven beoogde gebruik, voorzover dat in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan.
- b. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de grond de te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.
- c. Zolang de bebouwing niet voltooid en gebruiksklaar is mag de koper de grond niet zonder voorafgaande toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden verbonden worden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- d. Het bepaalde in lid c van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
- e. Onder de voorwaarde dat de gemeente de koper toestemming heeft verleend voor overdracht van zijn rechten als bedoeld in artikel 4.2 van de ze algemene voorwaarden, wordt de in lid c bedoelde toestemming geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die wederpartij verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstellen te bouwen.

- f. Het in dit artikel in lid e gestelde, geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.
- g. Indien na verloop van de in lid b van dit artikel genoemde termijn nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd ter grootte van 10 procent van de koopsom met een minimum van vijfhonderd euro (€500,-), onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen. De resterende bouwtijd wordt geschat door een medewerker van bouw- en woningtoezicht van de gemeente.
- h. Indien na verloop van de in lid b van dit artikel genoemde termijn de bebouwing is aangevangen en meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de door een medewerker van bouw- en woningtoezicht van de gemeente geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid g, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 3.5: Afrastering/erfafscheiding

- a. De gemeente behoudt zich het recht voor de koper te verplichten om de grond voor zijn rekening af te scheiden met een deugdelijke niet-ontsierende afrastering, zoals dat voor een bouwterrein casu quo voor een bedrijfsterrein gebruikelijk is. Dit recht kan worden ingeroepen tot oplevering van het (eerste) bouwplan.
- b. De koper doet ten behoeve van de gemeente afstand van zijn rechten om op gezamenlijke kosten het verkochte af te palen of af te sluiten, als bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk wetboek.

Artikel 3.6: Inrichting perceel

De koper verbindt zich tegenover de gemeente om voor eigen rekening op het van bebouwing vrijblijvende gedeelte van de onroerende zaak aan te brengen of te doen aanbrengen, in stand te houden en te onderhouden een passende inrichting, waaronder begrepen:

- het ingevolge de desbetreffende bepalingen van de Bouwverordening van de gemeente Waalre en/of de Wet milieubeheer vereiste aantal parkeerplaatsen voor motorvoertuigen, zulks vóór het in gebruik nemen van de bebouwing, en
- een passende tuinaanleg, zulks uiterlijk binnen een half jaar nadat de bebouwing in gebruik is genomen en rekening houdende met het betrokken plantseizoen.

Bij niet-nakoming van het hierboven gestelde verbeuren de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente Waalre een onmiddellijk opeisbare boete van vijftig euro €50,- voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn niet aan de hierboven bedoelde verplichtingen is voldaan, met een maximum van vijfduizend euro €5.000,- , voor welk bedrag de schade die de gemeente door de wanprestatie lijdt wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.

Hoofdstuk 4: Andere bepalingen

Artikel 4.1: Verplichting zelfbewoning/verbod doorverkoop

- a. De koper zoals bedoeld in artikel 3.1 onder a. verplicht zich de op de verkochte grond gebouwde woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en de kavel met de eventueel daarop gebouwde woning niet aan derden te zullen doorverkopen, te zullen verhuren of in bruikleen te zullen geven, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
- b. Het bepaalde in lid a van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
 - l. verkoop op voet van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW; of

2. executoriale verkoop; of
3. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders. Aan deze ontheffing kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden worden gesteld. Deze ontheffing wordt steeds verleend in geval van:
 - a. verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden; of
 - b. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner; of
 - c. het aangaan of ontbinding van een huwelijk of een samenlevingsverband van de koper; of
 - d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of een van zijn gezinsleden; of
 - e. bij aantoonbare financiële noodzaak.
- c. Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel vervalt, nadat een op de kavel gebouwde woning gedurende vijf jaren is bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper en opvolgende kopers als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is of waren ingeschreven.
- d. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in bijzondere gevallen, onder eventueel te stellen voorwaarden, af te wijken van het in dit artikel bepaalde.

Artikel 4.2: A.B.C.-bepaling

De gemeente staat toe dat de koper, na betaling van de koopsom of het gedeelte van de koopsom dat betrekking heeft op één of meer van de te bebouwen kavels, zijn rechten overdraagt aan de betreffende kopers van de woningen op de door of namens hem te bebouwen kavels, zoals aangegeven op de bij de koopovereenkomst behorende transactietekening, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder voorwaarde dat:

- a. in de tussen de koper en zijn kopers te sluiten overeenkomsten de in de koopovereenkomst aangewezen kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen worden opgenomen;
- b. de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe hij zich tegenover zijn kopers heeft verplicht.
- c. de koper de op de door hem te bebouwen kavels of te bouwen woningen verkoopt aan door burgemeester en wethouders aan te wijzen personen.

Artikel 4.3: Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. Ten laste van een daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, danwel diepwortelende struiken worden geplant of aan derden toestemming tot zulk een handeling wordt verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.
- c. In de koopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

Artikel 4.4: Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

- a. Indien de gemeente dit wenst worden ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde onroerende zaak en ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde nabij gelegen onroerende za(a)k(en) gevestigd en aangenomen al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die onroerende zaken zich ten

- opzichte van elkaar bevinden gehandhaafd blijft.
- b. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 4.5: Bouwverbod

De koper verbindt zich tegenover de gemeente de gekochte niet voor bebouwing bestemde grond niet te bebouwen.

Bij overtreding van het verbod is de koper aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftig euro (€50,-) voor iedere dag dat het verbod wordt overtreden.

In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders op schriftelijk verzoek ontheffing van het verbod verlenen.

Het verlenen van een bouwvergunning houdt niet in, dat ontheffing van dit verbod zou zijn verleend; deze ontheffing dient afzonderlijk te zijn afgegeven.

Artikel 4.6: Financieringsbeding

Koper heeft de bevoegdheid om binnen drie maanden na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop de koopovereenkomst te ontbinden indien hij geen hypothecaire lening heeft verkregen voor de financiering van de koopsom en - bij aankoop van een bouwkaavel - aanneemsom en drie afwijzingen van gerenommeerde Nederlandse bancaire instellingen aan de gemeente overlegt. De betaalde waarborgsom wordt door de gemeente gerestitueerd.

Hoofdstuk 5: Vaststelling van de algemene voorwaarden

Artikel 5.1: Inwerkingtreding/Vaststelling

Deze algemene voorwaarden treden in werking onmiddellijk na de vaststelling door de gemeenteraad, op welk tijdstip komen te vervallen de "Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Waalre", vastgesteld bij raadsbesluit van 20 april 1993, ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op 16 juni 1993 in deel 10375 nummer 27.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 21 december 2004.

De raad van de gemeente Waalre,

de griffier,

de voorzitter

