

DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Cranendonck d.d. 25 mei 1999

Gelet op het bepaalde in de Gemeentewet

besluit:

ter vervanging van de oude uit de voormalige gemeenten Budel en Maarheeze geldende regelingen voor verkoop van bouwterreinen aan particulieren en bouwondernemers, vast te stellen de 'Algemene verkoopvoorwaarden voor verkoop van bouwterreinen in de gemeente Cranendonck 1999' aldus:

Algemene verkoopvoorwaarden voor verkoop van bouwterreinen in de gemeente Cranendonck 1999

Hoofdstuk 1 Definities

Artikel 1 Definities

aflevering:

het feitelijk ter beschikking stellen van het verkochte bouwterrein, dat al dan niet tegelijk met de juridische eigendomsoverdracht kan plaatsvinden

akte van levering:

de voor overdracht vereiste notariële akte van levering, waarvan een afschrift wordt ingeschreven in de openbare registers, waarmee de juridische eigendomsoverdracht wordt bewerkstelligd.

bouwrijp:

onder bouwrijp wordt verstaan: gelegen aan dan wel in de nabijheid van voorzieningen van openbaar nut (welke voorzieningen *onder meer* kunnen zijn: een wegverharding, nutsleidingen voor gas, water, elektriciteit en riolering) of aansluitbaar op de voorzieningen van openbaar nut en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw, de inrichting en/of Ingebruikname verhinderen, beperken en of vertragen op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de verkrijger behoort te komen. Als feitelijke belemmeringen worden slechts beschouwd, gebreken waarvan het bestaan bij de aflevering op grond van de techniek kan worden aangetoond en waarvan kan worden aangenomen dat de wederpartij deze niet heeft aanvaard dan wel redelijkerwijs niet hoefde te aanvaarden.

bouwterrein:

- a) grond (bouwterrein/-kavel) bestemd om bebouwd te worden met een (of meer) woning(en) en om gebruikt te mogen worden voor woondoeleinden, of
- b) grond (bouwterrein/-kavel) met een bestemming voor zakelijke en bedrijfsmatige dienstverlening zoals onder meer kantoor-, bedrijfs- of industriedoeleinden, al dan niet gelegen op daarvoor aangewezen gronden en terreinen en (al dan niet) bestemd om bebouwd te worden met de gebouwen voor die doeleinden en om gebruikt te worden voor die doeleinden.

burgemeester en wethouders:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck, bevoegd op grond van het delegatiebesluit grondtransacties;

eigen gebruik van het bouwterrein:

het door burgemeester en wethouders of de gemeenteraad wenselijk geachte gebruik voor eigen bewoning dan wel de vestiging van de industrie- dan wel bedrijfsactiviteit, zoals deze door burgemeester en wethouders geaccordeerd is en op basis waarvan de gemeente heeft besloten het betreffende bouwterrein te verkopen;

de gemeente:

de gemeente Cranendonck, in de hoedanigheid van verkoopster van het bouwterrein;

koopsom:

de koopsom exclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting

Hoofdstuk 2

Algemene bepalingen

Artikel 2

Geldigheid algemene voorwaarden

- 1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op iedere overeenkomst van koop- en verkoop van bouwterreinen tussen de gemeente en de kopers, waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard; zij vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.
- 2 In de koopovereenkomst kan van deze algemene voorwaarden worden afgeweken. Is dat het geval, dan gelden deze algemene voorwaarden voor zover daar niet van is afgeweken.

Artikel 3

Waarborgsom

- 1 Koper is verplicht binnen twee weken na de ondertekening van de koopovereenkomst een aanbetaling te doen in de vorm van een waarborgsom van 10 % van de koopsom. Burgemeester en wethouders kunnen in individuele gevallen deze termijn verlengen. Ook kunnen burgemeester en wethouders in individuele gevallen bepalen dat in plaats van een waarborgsom een bankgarantie voor het gehele bedrag van de koopsom wordt gegeven.
- 2 Indien de koper niet aan de in lid 1 omschreven verplichtingen heeft voldaan, kunnen burgemeester en wethouders de overeenkomst eenzijdig ontbinden. Burgemeester en wethouders berichten de koper hiervan zo spoedig mogelijk.

- 3 De door koper betaalde waarborgsom wordt met de totale koopsom verrekend bij het verlijden van de akte van levering.
- 4 De waarborgsom wordt niet terugbetaald indien buiten toedoen van de gemeente de juridische eigendomsoverdracht geen doorgang vindt. Over de waarborgsom wordt in dit geval geen rente vergoed. Indien en voor zover de waarborgsom nog niet is betaald, blijft deze verschuldigd of wordt deze alsnog verschuldigd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in bijzondere gevallen van het bepaalde in dit lid af te wijken.

Artikel 4 Staat van het bouwterrein en aflevering

- 1 Het bouwterrein wordt afgeleverd in de toestand, waarin het zich bevindt bij het verlijden van de akte van levering. Bij eerdere ingebruikneming wordt het bouwterrein afgeleverd in de toestand waarin dit zich bevindt op de datum van die eerdere ingebruikneming. Vanaf het moment van de aflevering is het bouwterrein voor rekening en risico van de kopers.
- 2 Het bouwterrein wordt vrij van hypotheken en van beslag(en) overgedragen.
- 3 De gemeente garandeert dat ten aanzien van het bouwterrein geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.
- 4 Ten aanzien van publiekrechtelijke beperkingen geldt dat de koper een onderzoeksplicht heeft. Indien de gemeente weet dat deze publiekrechtelijke beperkingen bezwaarlijk zijn voor de koper, attendeert zij de koper daarop.
- 5 De gemeente staat ervoor in, dat het bouwterrein bij de levering de eigenschappen heeft die de koper mocht verwachten, nodig voor normaal gebruik en waarvan de koper de aanwezigheid niet hoefde te betwijfelen. Met betrekking tot het bouwterrein geeft de gemeente alle informatie aan koper die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van koper behoren te worden gebracht. Anderzijds aanvaardt koper uitdrukkelijk dat het resultaat van het onderzoek naar de feitelijke omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komt.
- 6 De gemeente staat ervoor in dat zij bevoegd is de eigendom over te dragen.
- 7 De gemeente staat ervoor in dat voor de datum van het passeren van de akte van levering het te verkopen bouwterrein, als bedoeld in de reparatiewetgeving met betrekking tot de heffing van omzetbelasting bij de levering van onroerende zaken, bouwrijp zal zijn gemaakt.

Artikel 5 Ontbindende voorwaarde

De verkoop geschiedt onder de ontbindende voorwaarde, dat de raad of burgemeester en wethouders tot verkoop besluiten. De in artikel 3 genoemde waarborgsom en de in artikel 6 bedoelde rente, voor zover deze mochten zijn betaald, zullen aan de koper worden gerestitueerd indien deze ontbindende voorwaarde buiten toedoen van de koper in werking treedt.



Artikel 6

Eigendomsoverdracht, betaling koopsom en rente

- 1 De juridische levering vindt plaats door inschrijving van een afschrift van de akte van levering in de openbare registers.
- 2 De akte van levering moet worden verleden binnen drie maanden na het uitreiken door of namens burgemeester en wethouders van het verkoopbesluit aan de koper.
- 3 De akte van levering wordt verleden ten overstaan van een ter keuze van verkoper aan te wijzen notaris, of ten overstaan van diens plaatsvervanger, waarnemer of opvolger of, zo er geen mogelijkheid is om bij dat notariskantoor de akte te verlijden, in overleg bij een andere notaris.
- 4 Mocht in afwijking van het bepaalde in het tweede lid de akte van levering op een later tijdstip worden verleden, dan is vanaf de dag volgend op de in dat lid genoemde termijn rente verschuldigd over de koopsom. De rente is gelijk aan het alsdan bij de Bank Nederlandse Gemeenten gangbare rentepercentage voor lineaire leningen met een looptijd van 25 jaar.
- 5 De koopsom voor het bouwterrein en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting, alsmede de eventueel verschuldigde rente, moeten zijn voldaan op de dag van de verlijding van de akte van levering door betaling aan de derdengeldenstichting van de notaris die de akte verlijdt.
- 6 De rente is opeisbaar op het moment waarop de koopsom betaald moet worden, bij het verlijden van de akte van levering en aan het einde van elk kalenderjaar.

Artikel 7

Faillissement en beslag

- 1 Indien de koper voor het verlijden van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft aangevraagd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Burgemeester en wethouders berichten koper zo spoedig mogelijk van deze ontbinding.
- 2 Indien in dat geval de akte van levering nog niet is verleden, doch wel de aflevering heeft plaatsgevonden, is de koper verplicht het bouwterrein onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van die aflevering.
- 3 Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs en van de in artikel 6 bedoelde rente zullen, ingeval van ontbinding als bedoeld in lid 1 sprake is, zonder rentevergoeding worden gerestitueerd voor zover zij het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Artikel 8

Voorwaarde van financiering

Indien de koper zulks wenst, zal in de koopovereenkomst een financieringsvoorbehoud worden opgenomen.

Artikel 9

Over- en ondermaat

Een eventueel aanwezig verschil tussen de werkelijke en de in de koopovereenkomst vermelde oppervlakte, geeft geen aanleiding tot verrekening; noch kan dit grond opleveren voor ontbinding van de overeenkomst, noch vormt dit een grond voor verrekening of enige rechtsvordering hoe ook genaamd.

Artikel 10

Kosten en belastingen

- 1 Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koop en de levering, waaronder begrepen de kosten van kadastrale metingen, zijn voor rekening van de koper. Voor zover deze kosten en rechten door de gemeente mochten zijn voorgeschoten, moeten deze voor het verlijden van de akte van levering aan haar worden gerestitueerd.
- 2 Alle lasten en belastingen, welke van het bouwterrein worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgend op het jaar waarin de akte van levering is verleden, voor rekening van de koper.

Artikel 11

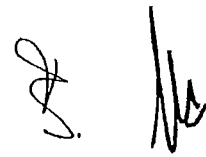
Bodemonderzoek

De gemeente heeft een indicatief bodemonderzoek naar eventuele verontreiniging van de bodem van het verkochte verricht. Het bodemonderzoek voldoet aan de op het moment van het nemen van het verkoopbesluit geldende maatstaven en regelingen. Volgens dit onderzoek is de toestand van de bodem van het verkochte zodanig, dat het verkochte geschikt wordt geacht voor de bebouwing en het gebruik, overeenkomstig de door partijen beoogde bestemming van het bouwterrein. Door ondertekening van de koopovereenkomst geeft koper blijk kennis te hebben genomen van de inhoud van het onderzoeksrapport. Het verstrekken van het onderzoeksrapport geschiedt kostenloos.

Artikel 12

Hoofdelijke aansprakelijkheid

Indien meer personen samen als koper optreden, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, welke uit deze overeenkomst voortvloeien.



Hoofdstuk 3

Uitdrukkelijk te bedingen en overeen te komen bepalingen

Artikel 13

Privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verplichtingen en beperkingen

- 1 De in de artikelen 14 tot en met 16 opgenomen bedingen zijn slechts geldig indien en voor zover deze afzonderlijk in de koopovereenkomst zijn opgenomen en door de koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
- 2 De koper kan niet worden gebonden aan bijzondere lasten en beperkingen, die hij niet nadrukkelijk heeft aanvaard en kenbaar waren uit de openbare registers, zoals erfdiensbaatheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen. Zonder uitdrukkelijke aanvaarding kan de koper, voorzover redelijk, de gemeente verplichten ervoor te zorgen dat het bouwterrein van die lasten en beperkingen wordt ontdaan.

Artikel 14

Bouwplicht

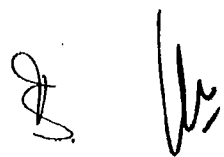
- 1 De koper van een bouwterrein is verplicht het bouwterrein te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de geldende of beoogde bestemming van het bouwterrein woningen, bedrijfsgebouwen of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
- 2 Binnen twee jaar na het verlijden van de akte van levering 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.
- 3 Zo lang niet is voldaan aan het bepaalde in het tweede lid en het bepaalde in artikel 15 lid 1 niet volledig is nageleefd, mag het bouwterrein met hetgeen daarop gebouwd is niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of in economische eigendom worden overdragen, met beperkte rechten of kwalitatieve verplichtingen worden verhuurd of verpacht, aan anderen in gebruik gegeven, tot gemeenschappelijk nut worden bestemd waardoor mandeligheid ontstaat of in appartementen worden gesplitst. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek, executieverkoop, onteigening en levering ter voorkoming van onteigening, is geen toestemming nodig.
- 4 Het bepaalde ten aanzien van de bouwplicht in de bovenstaande leden is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgelijk Wetboek;
 - b. executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgelijk Wetboek.
- 5 De in lid 3 genoemde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van het bouwterrein geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde tegenover die derde verplicht de in de koopovereenkomst bedoelde opstallen te bouwen en de derde zich jegens de gemeente verplicht de bovenstaande verplichting, alsmede de verplichtingen bedoeld in artikel 15 lid 1, als eigen verplichtingen te laten gelden, onverminderd de verplichtingen van de koper jegens de gemeente.

- 6 Onverminderd het recht van de gemeente volledige nakoming van de in deze bepaling opgenomen verplichtingen te vorderen, verbeurt de koper een boete van 10 % van de koopsom, indien niet binnen de in het tweede lid bedoelde termijn aangegeven tijdstip, de op het bouwterrein te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar is.

Artikel 15

Verplichting tot gebruik. Beperking van doorverkoop

- 1 De koper van een bouwterrein mag gedurende een termijn van vijf jaar na het verlijden van de akte van levering het bouwterrein en de opstallen uitsluitend gebruiken voor eigen gebruik, een en ander met inachtneming van het in de artikelliden 4 en 5 bepaalde.
- 2 Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1. Deze ontheffing wordt bij een woonbestemming echter steeds verleend in geval van:
- verandering van werkring van de koper waardoor redelijkerwijs niet van de koper gevegd kan worden te blijven wonen ;
 - overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 - ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd partnerschap van de koper;
 - een door aangetoonde ergonomische belemmeringen genoodzaakte verhuizing als gevolg van de (verslechterende) gezondheidstoestand van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partners of een van zijn gezinsleden;
- De ontheffing wordt bij een industriële- of bedrijfsbestemming steeds verleend in geval van verplaatsing van hoofdactiviteit van de bedrijfsvoering van de koper naar elders.
- 3 Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing in geval van:
- verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - executoriale verkoop en (openbare) verkoop op grond van enig hypotheekrecht;
- 4 Bij niet-naleving of overtreding van het bepaalde in lid 1 verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een zonder rechtelijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete van 10 % van de koopsom.
- 5 Onverminderd het recht op nakoming van de in lid 1 genoemde verplichting, behoudt de gemeente het recht op schadevergoeding in verband met de tekortkoming in de nakoming van de verplichting door de koper.



Artikel 16

Opstalrecht voor kabels en leidingen en overige openbare voorzieningen

1. In de koopovereenkomst kan worden bepaald dat ten laste van het bouwterrein en ten behoeve van een in de koopovereenkomst aangegeven begunstigde, welke begunstigde ook de gemeente kan zijn, indien die begunstigde zulks wenst, opstalrechten moeten worden gevestigd, inhoudende het recht op, in of boven de grond en de te stichten opstallen palen, draden, kabels isolatoren, aanduidingsbordjes; pijpleidingen en dergelijke aan te brengen, te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen. Deze vestiging geschiedt zo mogelijk gelijktijdig met de levering. Bij de vestiging van die opstalrechten kunnen bepalingen worden opgenomen die het gebruik van het bouwterrein en de daarop te stichten opstallen beperken. Deze beperkingen kunnen al in de koopovereenkomst worden opgenomen.
2. Voor de vestiging van de opstalrechten is door de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd, tenzij anders wordt overeengekomen.
3. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld, of indien de eigenaar of beperkt gerechtigde dat wenst worden vergoed, zo nodig na taxatie plaatsvinden door een gezamenlijk aan te wijzen deskundige.
4. Burgemeester en wethouders kunnen bij niet-nakoming of overtreding van het bepaalde in het eerste en tweede lid een boete opleggen van ten hoogste f 1.000,- per dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht nakoming, herstel, verandering, verwijdering of dan wel ongedaanmaking te eisen van hetgeen in afwijking van het bepaalde is verricht of aangebracht. De boete is onmiddellijk opeisbaar en wordt verbeurd door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.
5. Onverminderd het in het vorige lid bepaalde zal, wanneer aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering, verwijdering of ongedaanmaking, binnen de door burgemeester en wethouders in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de overtreder.
6. Het verkochte en de opstallen kunnen ter uitvoering van het in dit artikel bepaalde worden betreden door de daartoe door burgemeester en wethouders aangewezen personen. De eigenaar of beperkt gerechtigde verbeurt zal voor elke dag dat hij weigerachtig is de toegang tot erf en opstallen te verlenen, aan de gemeente door dit enkele feit een onmiddellijk opeisbare boete van f 100,-, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist. Indien de toegang wordt geweigerd door huurders of door anderen die van de eigenaar of de beperkt gerechtigde een recht van gebruik hebben verkregen, is de eigenaar of de beperkt gerechtigde jegens de gemeente daarvoor aansprakelijk.

Artikel 17

Kettingbeding

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het in dit hoofdstuk bepaalde voor zover mogelijk, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de eigendom op de onroerende zaak, alsmede bij de vestiging op die zaak van een beperkt genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het een en ander in de akte van levering of van vestiging woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van 25% van de koopsom van het bouwterrein ten behoeve van de gemeente, onverminderd de bevoegdheid van de gemeente nakoming en vergoeding van de eventueel geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, dat ook deze verplichting dit doof te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers dan wel gerechtigden tot een beperkt recht. Elke opvolgende eigenaar rechtsopvolgers dan wel gerechtigden tot een beperkt recht neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.
3. De verplichting tot het doorgeven en opleggen van dit beding bestaat niet voor zover in het een en ander reeds is voorzien middels een beperkt recht of een kwalitatieve verplichting.

Artikel 18

Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst daartoe aangewezen bepalingen en aanvaarde verplichtingen blijven rusten op het bouwterrein en zullen van rechtswege overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van de uitvoering van de overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers, wordt voor de werking van deze verplichtingen voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 19

Duurzaam bouwen

De koper dient bij het bebouwen van het bouwterrein rekening te houden met milieuaspecten in het algemeen. Daartoe zal hij voorzover dat feitelijk en financieel in zijn macht ligt, gebruik maken van de voorwaarden en aanbevelingen voor het gebruik van bouwmaterialen en bouwprocessen, zoals die in de informatiebrochure 'Duurzaam Bouwen Regio Eindhoven', die bij de koopovereenkomst zal worden gevoegd, zijn omschreven.

[Handwritten signatures]

Hoofdstuk 4 Inwerkingtreding en titel

Artikel 20

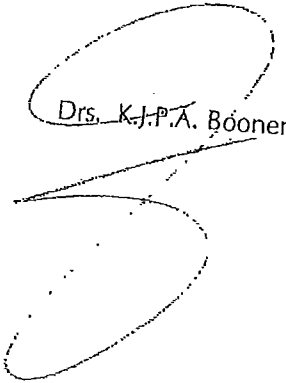
Inwerkingtreding en werking

1. Dit besluit kan worden aangehaald als 'Algemene Verkoopvoorwaarden voor verkoop van bouwterreinen in de gemeente Cranendonck 1999'.
2. Dit besluit treedt in werking op 10 juni 1999, op welke dag de door de raad van de voormalige gemeente Maarheeze vastgestelde en laatstelijk op 3 september 1996 gewijzigde regeling 'Algemene verkoopvoorwaarden voor Industrierreinen' en 'Algemene verkoopvoorwaarden voor bouwterreinen individuen en bouwondernemingen' en de door de raad van de voormalige gemeente Budel op 22 juni 1978 vastgestelde en laatstelijk op 8 april 1993 gewijzigde 'Algemene voorwaarde waaronder door burgemeester en wethouders in bestemmingsplannen gelegen bouwterreinen worden verkocht' komen te vervallen.
De alsdan reeds opgelegde en bij overeenkomst van toepassing verklaarde algemene voorwaarden blijven in de onderhavige gevallen van kracht.

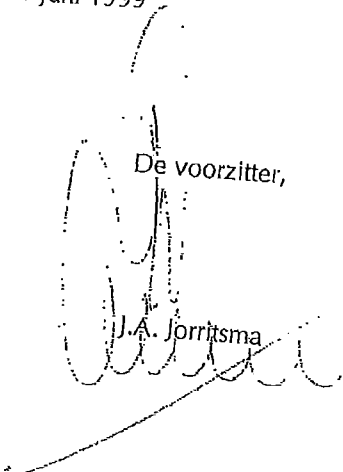
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Cranendonck
in de openbare vergadering d.d. 1 juni 1999

DE RAAD VOORNOEMD

De secretaris,


Drs. K.J.P.A. Boonen

De voorzitter,


J.A. Jorritsma