

GEMEENTE DOETINCHEM

**ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN
VOOR WONINGBOUWTERREINEN
2012**

Vastgesteld door het college van de gemeente Doetinchem
bij besluit van 29 mei 2012

Algemene verkoopvoorwaarden woningbouwterreinen 2012

Paraaf gemeente

Paraaf koper

Inleiding

Hierbij treft u aan de **Algemene verkoopvoorwaarden voor woningbouwterreinen 2012** van de gemeente Doetinchem.

Als u een koopovereenkomst met de gemeente sluit voor een grondverkoop dan zijn de bepalingen uit deze Algemene verkoopvoorwaarden op uw koopovereenkomst van toepassing. Mocht vervolgens worden overeengekomen dat een enkele bepaling niet van toepassing is, dan wordt deze bepaling uitdrukkelijk niet van toepassing verklaard in de koopovereenkomst. Voor u is van belang om voorafgaand aan het tekenen van de koopovereenkomst deze Algemene verkoopvoorwaarden goed te lezen, zij maken onderdeel uit van de koopovereenkomst.

De koopovereenkomst is de overeenkomst waarin de met u te sluiten koop staat omschreven. In de koopovereenkomst vindt u altijd kernbedingen en soms bijzondere bedingen.

Kernbedingen zijn de namen van de koper en verkoper (de gemeente), wat er verkocht wordt, wat de prijs is en waarvoor het verkochte is bestemd. Daarnaast kunnen in de koopovereenkomst nog bijzondere bedingen worden opgenomen en wordt aangegeven of de bepalingen uit de Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.

Bijzondere bedingen zijn extra artikelen, die meestal niet in een overeenkomst worden opgenomen, maar voor dat bijzondere geval wel. Dat kan bijvoorbeeld een optieregeling zijn, maar het kan ook voorkomen wanneer er rechten van anderen op het verkochte rusten, zoals een recht van overpad.

De koopovereenkomst wordt u aangeboden onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Op basis van de door beide partijen getekende koopovereenkomst zal de notariële akte van levering worden opgesteld door de aangewezen notaris. Na de ondertekening van de koopovereenkomst zijn zowel de verkoper als de koper gehouden alle medewerking te verlenen aan het tot stand komen van de levering van het verkochte en de daarvoor benodigde notariële akte van levering.

Voor de duidelijkheid is er aan het begin van deze Algemene verkoopvoorwaarden een aantal definities opgenomen, waarin de gebruikte begrippen worden omschreven.

Mocht u over de Algemene verkoopvoorwaarden nog vragen hebben dan kunt u telefonisch contact opnemen met de afdeling bedrijfsvoering, team grondzaken, bereikbaar via het algemene nummer van de gemeente Doetinchem, 0314 – 377 377.

Algemene Verkoopvoorwaarden voor woningbouwterreinen

Artikel I Definities/begripsbepalingen

- Bruikbare omgevingsvergunning:* een omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de vergunning geen bezwaarschrift is ingediend, of een omgevingsvergunning waartegen tijdig een ontvankelijk bezwaarschrift is ingediend maar binnen tien weken na bekendmaking van de vergunning geen verzoek tot schorsing is ingediend, of een omgevingsvergunning waartegen tijdig een ontvankelijk bezwaarschrift is ingediend en binnen tien weken na bekendmaking van de vergunning een verzoek tot schorsing van de vergunning is ingediend en dit verzoek is ingetrokken of door een bevoegde rechterlijke instantie is afgewezen.
- Feitelijke levering:* het ter beschikking stellen van het verkochte aan de koper.
- Industriegrond:* Grond die volgens het Besluit bodemkwaliteit voldoet aan de Maximale Waarden geldend voor de bodemkwaliteitsklasse Industrie.
- Ingebruikneming:* het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over het verkochte 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 sonderingonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder.
- Juridische levering:* na het passeren van de akte van levering bij de notaris de inschrijving van deze akte bij het Kadaster.
- Koopovereenkomst:* de overeenkomst met eventueel bijbehorende tekening of andere bijlage(n), waarin de voorwaarden en bepalingen van de koop tussen gemeente en koper worden vastgelegd. De koopovereenkomst wordt door of namens de gemeente opgesteld, deze Algemene verkoopvoorwaarden maken hiervan onderdeel uit;

Leveringsakte: de notariële akte als gevolg waarvan ter uitvoering van de koopovereenkomst, de juridische eigendom van het verkochte aan de koper wordt overgedragen.

Verkochte: het onroerend goed dat in eigendom wordt overgedragen.

Artikel 2 Geldigheid

Deze Algemene verkoopvoorwaarden voor woningbouwterreinen 2012 behoren bij iedere koopovereenkomst van verkoop van woningbouwterreinen tussen de gemeente Doetinchem en haar koper(s), waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard. Zij vormen een onverbreekelijk geheel met de koopovereenkomst, tenzij in de bijzondere bepalingen van de koopovereenkomst van de inhoud van deze Algemene verkoopvoorwaarden uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Artikel 3 Tekening

Een grondoverdrachtstekening, waarop het verkochte met een kadastrale aanduiding en een globale perceeloppervlakte schetsmatig staat aangegeven maakt deel uit van de koopovereenkomst. In de koopovereenkomst wordt deze grondoverdrachtstekening met een nummer en datum aangeduid.

Artikel 4 Staat van overdracht

- 4.1 Het verkochte wordt geleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de notariële akte.
- 4.2 Het verkochte wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, met de daarop rustende heersende en dienende erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen.
- 4.3 De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 5 Aanvaarding en levering

- 5.1 De akte van levering passeert ten overstaan van een notaris, binnen zes maanden nadat de koopovereenkomst door de koper is ondertekend. Indien koper binnen deze termijn niet beschikt over een bruikbare omgevingsvergunning ten behoeve van zijn bouwplan, dan geldt dat de akte van levering passeert binnen twee maanden nadat de omgevingsvergunning bruikbaar is.
- 5.2 De keuze van de notaris ligt bij de koper. Indien de koper geen notaris kan of wil aanwijzen wijst de gemeente een notaris aan.

- 5.3 Indien de akte van levering niet binnen zes maanden na ondertekening van de koopovereenkomst is gepasseerd, wordt na deze zes maanden tot aan het moment van het passeren van de notariële akte een vergoeding over de koopprijs berekend op basis van de wettelijke rente zoals deze gold op het moment waarop de zes maanden verstreken zijn.
- 5.4 De koper kan het verkochte in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de koopprijs volledig is betaald en de akte van levering is gepasseerd.
- 5.5 Wanneer de koper weigert mee te werken aan het passeren van de akte van levering is de koper, zonder ingebrekestelling, in verzuim en kan de gemeente de overeenkomst, zonder rechterlijke tussenkomst, ontbinden. De verkoper verbeurt daarnaast, zonder rechterlijke tussenkomst, een direct opeisbare boete van €5.000,-. Voor zover de gemeente meer schade lijdt, heeft zij recht op aanvullende schadevergoeding.

Artikel 6 Betaling waarborgsom en koopprijs

- 6.1 De koper voldoet binnen vier weken na de ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom van € 5.000,-, na ontvangst van een acceptgiro van de gemeente.
- 6.2 De waarborgsom dient tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen uit de koopovereenkomst.
- 6.3 Deze waarborgsom zal:
- a. in mindering worden gebracht op de bij het passeren van de leveringsakte te betalen koopsom van het verkochte;
 - b. in de toepasselijke gevallen (artikel 17) direct aan de gemeente worden verbeurd, onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van kosten en schaden.
- 6.4 Over de waarborgsom wordt door de gemeente geen rente vergoed.
- 6.5 Uiterlijk op de dag van het passeren van de akte van levering dient de volledige koopprijs, inclusief de eventueel verschuldigde rente, op de kwaliteitsrekening van de notaris bij wie de akte van levering passeert.

Artikel 7 Vervroegde ingebruikneming

- 7.1 Vooruitlopend op het passeren van de akte van levering kan de koper - met schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders – het verkochte vervroegd in gebruik nemen, doch niet eerder dan nadat de koper de volledige koopprijs heeft voldaan.
- 7.2. Het verkochte is voor rekening en risico van de koper met ingang van de datum van ingebruikneming.

Artikel 8 Kosten en belastingen

- 8.1 Alle kosten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst en van de levering en aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting, notariële kosten, overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting zijn voor rekening van de koper.
- 8.2 Alle lasten en belastingen die van het verkochte worden geheven, komen met ingang van het moment van passeren van de akte van levering voor rekening van de koper. Deze lasten en belastingen worden via de eindafrekening van de notaris verrekend.

Artikel 9 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

- 9.1 Na het passeren van de akte van levering worden de grenzen van het verkochte eenmalig door de gemeente op de noodzakelijke meetpunten in het terrein gemerkt en aan de koper aangewezen. De koper verplicht zich het bouwwerk binnen de grenzen van het verkochte te plaatsen overeenkomstig de aanwijzingen van de ambtenaar belast met het uitzetten van het bouwwerk. 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 komen.
- 9.2 De koper machtigt, door aanvaarding van deze Algemene verkoopvoorwaarden, de gemeente de aanwijzing aan het Kadaster te doen.

Artikel 10 Over- en ondermaat

- 10.1 Verschil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster en de grootte zoals die in de koopovereenkomst en bijbehorende grondoverdrachtstekening schetsmatig is aangegeven, geeft geen aanleiding tot verrekening.
- 10.2 Lid 1 is niet van toepassing indien het verschil in oppervlakte groter is dan 5 procent van de in de koopovereenkomst opgegeven maat, met een minimum van 25 m², in welk geval verrekend wordt naar de koopprijs per m², inclusief de daarover te berekenen omzetbelasting. De uitkomsten van de opmeting door het Kadaster zijn voor partijen bindend.

Artikel 11 Milieubepaling

- 11.1 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen is in opdracht van de gemeente een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport dat bij de gemeente kan worden ingezien. In dit rapport wordt de toestand van het verkochte omschreven en hieruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in het verkochte stoffen in verhoogde concentraties bevinden die op basis van de normstelling van de Wet bodembescherming schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. Evenmin heeft verkoper, gezien het voorafgaande gebruik van het verkochte, voor zover dat aan verkoper bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in het verkochte zouden kunnen bevinden. Het verkochte is derhalve geschikt voor het gebruik als woningbouwterrein.
- 11.2 Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het te realiseren bouwplan, maar voor het moment van het passeren van de akte van levering, zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen die van zodanige concentratie en aard zijn dat van koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder tot sanering over te gaan, aan zijn bouwplicht voldoet, heeft koper het recht eenzijdig deze overeenkomst te ontbinden en het verkochte ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst. De eventuele door koper al verrichte betalingen van de koopprijs zullen volledig, inclusief de wettelijke rente, aan hem worden terugbetaald. De gemeente is uitgesloten van alle aansprakelijkheid voor schade als gevolg van de ontbinding van de koopovereenkomst op grond van dit artikellid.
- 11.3 Onder voor het milieu gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: industriegrond, funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij deze materialen stoffen in verhoogde concentraties bevatten die op basis van de normstelling van de Wet bodembescherming schadelijk zijn te achten voor het milieu. Evenmin worden hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- 11.4 Het feit dat het verkochte geschikt is voor de realisering van woningbouw, biedt geen garantie dat de kwaliteit van de bij de bouw vrijkomende grond zodanig is dat deze zonder meer kan worden getransporteerd naar andere percelen. Behoudens (schriftelijk) andersluidende afspraken dient de koper de bij de bouw vrijkomende grond op de locatie zelf te verwerken, dan wel deze op milieuhygiënisch verantwoorde wijze, conform de regelgeving van het Besluit bodemkwaliteit, voor zijn rekening af te voeren c.q. te verwerken.

Artikel 12 Faillissement en beslag

- 12.1 Als de koper voor de datum van het passeren van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard, of surseance van betaling is verleend, of gerechtelijke schuldsanering van de koper is aangevraagd, of in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap en ook wanneer er voor de datum van het passeren van de akte van levering executoriaal beslag op roerende en/of onroerende zaken en/of vermogensrechten die de koper (op een derde) heeft dan wel uit een ten tijde van het beslag al bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.
- 12.2 Als al ingebruikneming heeft plaatsgevonden, is de koper verplicht het verkochte onverwijld in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond op het moment van de feitelijke terbeschikkingstelling van het verkochte.
- 12.3 Betaalde gedeelten van de koopprijs worden terugbetaald voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten voortvloeiende uit deze Algemene verkoopvoorwaarden en de koopovereenkomst te boven gaan. Over deze terugbetaling vindt geen vergoeding van rente plaats.

Artikel 13 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst meer dan één natuurlijke - of rechtspersoon als koper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst.

Artikel 14 Archeologische vondsten.

- 14.1 Voor zover de verkochte grond is gelegen in een potentieel archeologisch waardevol gebied en er bodemversturende activiteiten plaatsvinden, verplicht de verkoper zich voor zijn rekening tot het uitvoeren van een aanvullend archeologisch onderzoek. Voornoemde gebieden zijn opgenomen in de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart en de Archeologische beleidskaart die via de website van de gemeente Doetinchem is te raadplegen. Alle onderzoeken moeten getoetst worden door het bevoegd gezag (gemeente dan wel Rijksoverheid).
- 14.2 Graafwerkzaamheden in het verkochte worden ten aanzien van archeologische vondsten aangemerkt als een opgraving in de zin van de Monumentenwet 1988. De gemeente behoudt zich het eigendom van dergelijke vondsten voor, voor zo ver de wet zich daartegen niet verzet. De koper wordt van dergelijke zaken of omstandigheden slechts als eigenaar beschouwd indien en voor zo ver hij kan aantonen daarvan eigenaar te zijn en is verplicht aan de gemeente van eventuele vondsten melding te maken.

- 14.3 In het geval er bij de in lid 1 genoemde onderzoekswerkzaamheden zaken of omstandigheden worden aangetroffen wordt daarvan, naar analogie van artikel 53 van de Monumentenwet 1988, door de toezichthouder onverwijld aan de burgemeester melding gemaakt. De burgemeester kan daarop de werkzaamheden in het gebied waarin deze zaken of omstandigheden zijn aangetroffen met onmiddellijke ingang voor ten hoogste drie dagen stilleggen. De minister van onderwijs, cultuur en wetenschap heeft op grond van artikel 57 van de Monumentenwet 1988 de mogelijkheid om de werkzaamheden voor een langere termijn dan genoemd op te schorten.
- 14.4 De kosten en schade, ontstaan door het stilleggen van de werkzaamheden gedurende de eerste drie dagen komen, voor zo ver deze niet door de Staat vergoed worden, voor rekening van de gemeente. De kosten van het doen van opvolgend onderzoek en de daartoe behorende werkzaamheden komen, voor- zover deze niet door de Staat vergoed worden, eveneens voor rekening van de gemeente.
- 14.5 Voor zo ver als gevolg van de archeologische vondsten bebouwing van het verkochte naar de mening van de gemeente als blijvend onmogelijk moet worden beschouwd, heeft de gemeente het recht de ontbinding van de koopovereenkomst en de wederoverdracht te vorderen. De kosten van de wederoverdracht zijn in dat geval geheel voor rekening van de gemeente. Verder zullen de al door de koper verrichte betalingen in verband met de koopprijs aan de gemeente vermeerderd met de wettelijke rente, zoals deze gold op het moment van passeren van de leveringsakte, als onverschuldigd worden terugbetaald. De koper vrijwaart de gemeente volledig van eventuele in te dienen schadeclaims.

Artikel 15 Gedoogplicht

- 15.1 De koper is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven het verkochte voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd.
- 15.2 Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze openbare voorzieningen zal door de gemeente plaatsvinden.
- 15.3 Alle schade die een onmiddellijk gevolg is van de werkzaamheden omschreven in lid 2 van dit artikel en die redelijkerwijs niet ten laste van de koper kan blijven, zal door de gemeente, naar keuze van de koper, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan de koper worden vergoed.
- 15.4 De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in het eerste lid, door zijn toedoen wordt veroorzaakt.
- 15.5 De in de vorige leden bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252 lid 2 BW, als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 16 Boetebepalingen

- 16.1 De koper verbeurt bij niet-, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming van enige verplichting die voortvloeit uit de koopovereenkomst en de daarin van toepassing verklaarde onderhavige Algemene verkoopvoorwaarden, na behoorlijke ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 5.000,- en een bedrag van € 500,- per dag voor de periode dat de niet-nakoming na ingebrekestelling voortduurt tot een maximum van € 10.000,-, tenzij op de desbetreffende niet-nakoming in enig artikel van de koopovereenkomst een afzonderlijke boete is gesteld, in dat geval is de afzonderlijke boeteregeling van toepassing.
- 16.2 Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de gemeente het recht schadevergoeding te vorderen en het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting die voortvloeit uit de koopovereenkomst en de daarin van toepassing verklaarde onderhavige Algemene verkoopvoorwaarden, nakoming te vorderen.
- 16.3 Het bepaalde in lid 1 en lid 2 dient als een kettingbeding te worden opgenomen in de akte van levering, op verbeurte van een boete van € 5.000,-.

Artikel 17 Overdracht van rechten

Het is koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming 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 over te dragen aan derden. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 18 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst en de daarin van toepassing verklaarde Algemene verkoopvoorwaarden 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 19 Inwerkingtreding

- 19.1 Deze Algemene verkoopvoorwaarden zijn door het college vastgesteld op 29 mei 2012 en treden de dag na bekendmaking in werking.
- 19.2 Deze Algemene verkoopvoorwaarden zijn niet van toepassing op de koopovereenkomsten, waarin voor de inwerkingtreding door Burgemeester en Wethouders al een optie tot verkoop van een woningbouwterrein is verleend of overeenstemming over de verkoop van een woningbouwterrein is bereikt.

Artikel 20 Titel

De Algemene verkoopvoorwaarden kunnen aangehaald worden onder de titel “Algemene verkoopvoorwaarden voor woningbouwterreinen gemeente Doetinchem 2012”

Algemene verkoopvoorwaarden woningbouwterreinen 2012

Paraaf gemeente

Paraaf koper