

Algemene voorwaarden voor verkoop van onroerende zaken door de gemeente Bergeijk 2020

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Geldigheid

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente Bergeijk en haar koper(s) waarin ze nadrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.
- b. Bij strijdigheid tussen het bepaalde in de koopovereenkomst en onderhavige algemene verkoopvoorwaarden, prevaleert het bepaalde in de koopovereenkomst.

Artikel 1.2 Definities

Aflevering: feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak door de gemeente

Algemene verkoopvoorwaarden: onderhavige schriftelijke voorwaarden van de gemeente Bergeijk die bestemd zijn om te gelden bij koopovereenkomsten waarbij de gemeente onroerende zaken verkoopt

Bouwvlak: het in het bestemmingsplan aangegeven vlak waarbinnen bebouwing gerealiseerd mag worden

BW: Burgerlijk Wetboek

College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergeijk

Gemeente: de gemeente Bergeijk

Grond: de over te dragen onroerende zaak die het object vormt van de koopovereenkomst

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

Ingebruikneming: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afscheiding omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan plaatsvinden zonder dat er sprake is van ingebruikneming

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

Koopovereenkomst: de op schrift gestelde, tot levering verplichtende en door partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop, waarop de van toepassing verklaarde bepalingen van deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn

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

Koper: de (rechts)persoon of zijn/haar rechtsopvolger aan wie de gemeente een onroerende zaak verkoopt, zoals vermeld in de koopovereenkomst

Notariële akte: de voor overdracht vereiste door de notaris op schrift gestelde akte van levering

Onroerende zaak: de grond en/of de opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen waarbij deze algemene verkoopvoorwaarden behoren

Opstal(len): op, in of boven de grond aanwezig(e) gebouw(en), werk(en) of beplanting(en)

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

Partij: de gemeente of de koper

Partijen: de gemeente en de koper gezamenlijk

Verkoopbesluit: het besluit van het college danwel de middels mandaat bevoegde ambtenaar om de voorgenomen koop

Vervreemden: juridische of economische eigendomsovergang of bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten

Wettelijke rente: de rente als bedoeld in artikel 6:119a BW, indien koper rechtspersoon is of de overeenkomst aangaat handelende in de uitoefening van een bedrijf of beroep. De rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, indien koper de overeenkomst als natuurlijk persoon aangaat

Artikel 1.3 Tekenning

Van elke koopovereenkomst van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit, waarop onder meer de over te dragen onroerende zaak met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven.

Artikel 1.4 Inwerkingtreding

Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn door het college vastgesteld op 7 juli 2020 en zijn inwerking getreden op 13 juli 2020. De algemene verkoopvoorwaarden vastgesteld op 21 februari 2017 komen daarmee te vervallen.

Hoofdstuk 2: Algemene verkoopbepalingen

Artikel 2.1 Gevolgen ondertekening koopovereenkomst

1. Door ondertekening van de koopovereenkomst, waar deze algemene verkoopvoorwaarden een onverbreekelijk geheel mee vormen, verklaart de koper kennis te hebben genomen van de inhoud hiervan en zich daarmee akkoord te verklaren.
2. De koopovereenkomst komt van de zijde van de gemeente niet eerder tot stand, dan nadat het college danwel een middels mandaat bevoegde ambtenaar een verkoopbesluit heeft genomen.
3. Als er om welke reden dan ook geen verkoopbesluit wordt genomen, vervalt de koopovereenkomst. Geen der partijen kan dan aanspraak maken op vergoeding van kosten, schade van welke aard dan ook en/of rente.

Artikel 2.2 Overdracht

1. De akte van levering wordt binnen twee maanden nadat partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend voor rekening van de koper bij de notaris gepasseerd. Onder deze kosten worden eveneens verstaan de kosten voor kadastrale inmeting.
2. De akte van levering wordt opgemaakt door een door de koper aan te wijzen notaris. Indien de koper geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan.

Artikel 2.3 Betaling koopsom

1. Voor de ondertekening van de notariële akte dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde belasting zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.
2. Indien de ondertekening van de notariële akte later plaatsvindt dan binnen de termijn bepaald in artikel 2.2 lid 1 van deze algemene verkoopvoorwaarden en partijen geen ander tijdstip hiervoor zijn overeengekomen is de koper in verzuim en is de koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf de datum zoals die volgt uit het bepaalde in artikel 2.2 van deze algemene verkoopvoorwaarden tot aan de datum van levering, wettelijke rente over de koopsom verschuldigd, exclusief belasting.

Artikel 2.4 Waarborgsom

1. De gemeente kan van de koper vorderen dat binnen vier weken na het verkoopbesluit een waarborgsom van tien procent van de koopsom zal worden gestort. De waarborgsom dient volgens factuur te worden voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.
2. In plaats van deze waarborgsom te storten kan de koper binnen vier weken na het verkoopbesluit, een schriftelijke bankgarantie doen stellen voor een bedrag van tien procent van de koopsom, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is, voortduurt tot aan alle verplichtingen in de koopovereenkomst is voldaan, afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling en de clause bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de gemeente het bedrag van de garantie aan de gemeente zal uitkeren.
3. Het in het lid 1 van dit artikel bedoelde bedrag zal bij het notarieel transport worden verrekend met de verschuldigde koopsom.
4. De in lid 2 van dit artikel bedoelde bankgarantie vervalt nadat de volledige koopsom is voldaan bij het notarieel transport.
5. De waarborgsom c.q. bankgarantie dient tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen uit de koopovereenkomst.
6. In het geval van ontbinding van de koopovereenkomst zal het in het lid 1 van dit artikel bedoelde bedrag zonder rente worden terugbetaald danwel zal de bankgarantie komen te vervallen danwel op verzoek worden geretourneerd.

Artikel 2.5 Staat van aflevering

1. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin het zich bevindt op de datum van ondertekening van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming, indien dit is overeengekomen in de koopovereenkomst, wordt het overgedragen in de toestand waarin het zich bevindt op datum van ingebruikneming.
2. De gemeente is gehouden de onroerende zaak te leveren:
 - a. vrij van hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan, alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten, tenzij zulks door een kadastrale herindeling niet meer noodzakelijk is;
 - b. vrij van huur, pacht en/of andere gebruiksrechten, tenzij de koopovereenkomst anders vermeldt;
 - c. vrij van bijzondere lasten of beperkingen voor zover die niet in de koopovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening daarvan door de koper uitdrukkelijk worden aanvaard.
3. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 2.6 Kosten, lasten, baten en belastingen

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

Artikel 2.7 Risico-overgang

De onroerende zaak komt voor risico van de koper zodra de akte van levering is gepasseerd, tenzij de ingebruikneming eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag waarop de ingebruikneming plaatsvindt overgaat op de koper.

Artikel 2.8 Kavelgrenzen

1. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak worden de kavelgrenzen door of in opdracht van de gemeente éénmalig met piketten in het terrein uitgezet.
2. Na de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak berust de verantwoordelijkheid voor de instandhouding van de piketten bij de koper. De piketten dienen te blijven staan tot en met de dag waarop de kadastrale inmeting plaats vindt. De kosten voor een opnieuw uit te voeren uitzetting en de aanwijzing door het kadaster zijn voor rekening van de koper.
3. De gemeente is gemachtigd de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.
4. Het is de koper uitdrukkelijk niet toegestaan om zonder daartoe gerechtigd te zijn aan de onroerende zaak grenzende grond, welke in eigendom aan de gemeente toebehoort, in gebruik te nemen.

Artikel 2.9 Over- en ondermaat

1. De overeengekomen oppervlakte van de onroerende zaak is de basis van de berekening van koopsom. Verschil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, en de grootte zoals in de koopovereenkomst is aangegeven, wordt niet verrekend, tenzij deze afwijking meer dan 5% (vijf procent) van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte beslaat en het te verrekenen bedrag minimaal € 1.000,00 (duizend euro) exclusief belasting bedraagt, in welk geval verrekening plaatsvindt over de totale oppervlakte.

2. De verrekening zal enkel geschieden, indien één der partijen daarom binnen drie maanden, nadat partijen door het Kadaster op de hoogte zijn gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting, schriftelijk verzoekt.

Artikel 2.10 Recht van opstal voor nutsvoorzieningen

1. Indien en voor zover zich in de onroerende zaak (openbare) nutsvoorzieningen bevinden in eigendom en beheer bij gemeente en/of nutsbedrijven wordt, indien de gemeente en/of de nutsbedrijven hier toestemming voor geven, gelijktijdig met de juridische levering van de onroerende zaak, een recht van opstal gevestigd ten behoeve van het hebben, houden en onderhouden van deze (openbare) nutsvoorzieningen in, op of boven (een gedeelte) van de onroerende zaak.
2. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag worden aangebracht, ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken mogen worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling zal worden verleend.
3. De kosten voor het vestigen van het recht van opstal zijn voor rekening van de koper van de onroerende zaak, tenzij het nutsbedrijf deze kosten voor haar rekening neemt.

Artikel 2.11 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

Ten behoeve en ten laste van de op de onroerende zaak te stichten opstallen, worden –voor zover nodig- door de betreffende notaris in de akte van levering gevestigd en aangenomen, alle zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin nabije percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren/ drainagesystemen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 2.12 Gedoogplicht voorzieningen openbaar nut

1. De koper is verplicht te gedogen, dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden (zoals palen, kabels, draden, aanduidingsborden etc) op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden.
2. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
3. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, hebben, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed.
4. De koper is verplicht, voorzover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten, die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1 van dit artikel, welke het college dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
5. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1 van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
6. Partijen komen overeen dat de in lid 1 en 2 genoemde verplichtingen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek rusten op de onroerende zaak. Partijen verlenen de benodigde medewerking om de kwalitatieve verplichting in notariële akte op te nemen. De koper verplicht zich de kwalitatieve verplichting bij elke overdracht van de onroerende zaak aan zijn rechtsopvolgers onder zowel algemene als bijzondere titel of zakelijk gerechtigden in de betreffende akte van levering woordelijk op te nemen.
7. In geval van niet of niet volledige nakoming door de koper van het bepaalde in lid 6 van dit artikel verbeurt de koper of diens rechtsopvolger aan de gemeente een terstond opeisbare

boete van € 10.000,00 verhoogd met € 250,00 voor elke dag dat de overtreding voortduurt gedurende maximaal dertig dagen, zonder dat enige ingebrekestelling nodig zal zijn en onverminderd het recht van de gemeente op nakoming en/of schadevergoeding.

8. Indien en voor zover de in lid 1 van dit artikel genoemde bepaling niet kan worden aangemerkt als kwalitatieve verplichting als hiervoor bedoeld, komen partijen overeen dat de koper alsmede zijn rechtsopvolgers jegens de gemeente verplicht zijn de betreffende verplichting bij elke overdracht en/of vestiging van een zakelijk recht als kettingbeding op te leggen aan de rechtsopvolgers en door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor de gemeente voortvloeiende rechten aan te nemen. Ingeval er sprake is van een kettingbeding is het bepaalde in lid 7 van dit artikel van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2.13 Waterlopen / slootkanten

Indien de onroerende zaak grenst aan een waterloop/sloot (inclusief taluds) kunnen er, in het kader van onderhoud, voor (een gedeelte van) de onroerende zaak gebruiksbeperkingen gelden. De eventuele beperkingen zijn vastgelegd in de Keur van het betreffende waterschap. De koper verklaart bekend te zijn met de op het moment van notariële overdracht geldende Keur van het betreffende waterschap.

Artikel 2.14 Kettingbeding

1. 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 het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een (beperkt) recht, aan de nieuwe eigenaar of anderszins (beperkt) gerechtigde (bijvoorbeeld uit hoofde van een huurovereenkomst) op te leggen en in verband daarmee onder meer, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete waarvan de hoogte in de koopovereenkomst is vastgelegd ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of anderszins (beperkt) gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/(beperkt) gerechtigden.
3. Elke opvolgende eigenaar of anderszins (beperkt) gerechtigde 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 de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen. Aangezien van de koopovereenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 BW.

Artikel 2.16 Ontbinding van de koopovereenkomst

1. Partijen hebben het recht de koopovereenkomst te ontbinden ingeval één der partijen tekortschiet in de nakoming van één of meer van de in de koopovereenkomst of de hierop van toepassing verklaarde algemene voorwaarden opgenomen verplichtingen.
2. Indien de koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling is verleend, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag wordt gelegd op zijn roerende en/of onroerende zaken en/of vorderingen, die de koper (op een derde) heeft dan wel uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige

ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen zonder bijbetaling van rente worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan.

3. Voorts hebben partijen het recht de koopovereenkomst te ontbinden als de koopovereenkomst daarin voorziet.

Artikel 2.17 Hoofdelijkheid

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

Artikel 2.18 Boetebepaling

1. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de gemeente het recht volledige schadevergoeding te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.
3. Het in lid 1 van dit artikel bedoelde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld. In dat geval is de afzonderlijke boeteregeling van toepassing.

Artikel 2.19 Overdracht van rechten

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

Artikel 2.20 Toepasselijk recht en geschillen

1. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen beogen geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van de koopovereenkomst in der minne te schikken.
3. Indien een schikking in der minne niet mogelijk blijkt, wordt het geschil voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Hoofdstuk 3 Voorwaarden voor verkoop van bouw kavels (tbv woningen en bedrijven)

Artikel 3.1 Milieukundig bodemonderzoek

1. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater van de door de gemeente te verkopen onroerende zaak wordt door de gemeente middels een bodemonderzoek en/of op een andere geschikte manier aangetoond.
2. In het geval de resultaten van het onderzoek echter zodanig zijn dat daaruit blijkt dat de daaraan gegeven bestemming niet kan worden gerealiseerd, zal met de koper terzake overleg worden gevoerd en geldt hetgeen bepaald in artikel 3.2.
3. Ingeval uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de kwaliteit niet geschikt is voor het voorgenomen gebruik, is de gemeente eveneens gerechtigd de koopovereenkomst te ontbinden conform artikel 3.2. De gemeente kan in elk geval nimmer verplicht worden tot sanering hiervan over te gaan.
4. Er zal nimmer sprake zijn van ongeschiktheid voor het voorgenomen gebruik bij aanwezigheid van funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen en/of struiken, noch de aanwezigheid van andere omstandigheden die de draagkracht van de grond beïnvloeden.
5. De koper is verantwoordelijk voor de bij de bouw vrijkomende grond op milieuhygiënische verantwoorde wijze, conform de regelgeving van het Besluit bodemkwaliteit, voor zijn rekening af te voeren c.q. te verwerken. Voorgaande betekent dat het milieu- en/of bodemonderzoek niet kan worden gebruikt om de kwaliteit van vrijkomende grond te bepalen.
6. Voor zover aan de gemeente bekend zijn in de onroerende zaak geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
7. De gemeente is niet aansprakelijk voor ná ingebruikneming ingevloede of bijgestorte stoffen en voor situaties die voor ingebruikneming redelijkerwijs niet konden worden voorzien.
8. Vanaf het moment dat ofwel de levering van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden ofwel de koper de onroerende zaak in gebruik heeft genomen, vrijwaart de koper de gemeente voor iedere aansprakelijkheid ter zake van in de bodem casu quo het grondwater van de onroerende zaak thans aanwezige of te eniger tijd aan te treffen bodemverontreiniging en treft evenzeer geen enkele actie jegens de gemeente.

Artikel 3.2 Ontbinding van de koopovereenkomst in geval van verontreiniging

1. De koper heeft het recht de koopovereenkomst vóór het passeren van de akte van levering eenzijdig te ontbinden bij aangetekende brief aan het college, indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte zou blijken van aanwezigheid van de in artikel 3.1 van deze algemene voorwaarden vermelde stoffen van zodanige aard en zodanige hoeveelheid, dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt. In dat geval zal de onroerende zaak weer ter vrije beschikking van de gemeente komen.
2. Een recht tot ontbinding bestaat niet als de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging en/of het beoogde gebruik door de koper van de onroerende zaak verzetten tegen ontbinding en/of als de gemeente zich verplicht op haar kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen hiervan.
3. Voorts heeft de koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden als de koopovereenkomst daarin voorziet.

Artikel 3.3 Bouwrijpe staat

1. De onroerende zaak wordt overgedragen in bouwrijpe staat.
2. Onder "bouwrijpe staat" wordt verstaan:
 - dat het bouwvlak, indien nodig, door de gemeente vlak en op peil wordt gebracht
 - dat het bouwvlak van de onroerende zaak wordt ontdaan van opstallen, bomen, struiken, houtopstanden en funderingsresten

- dat de gemeente ervoor zal zorgdragen dat er riolering is tot aan de grens van de onroerende zaak
 - dat de gemeente het mogelijk maakt dat de koper, voor eigen rekening, kan aansluiten op de gebruikelijke nutsvoorzieningen
3. Voorts zal de onroerende zaak bereikbaar zijn vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming van de onroerende zaak verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen.
 4. De gemeente kan niet aansprakelijk worden gehouden voor vertragingen en/of andere ongemakken die voortvloeien uit de gedragingen of handelwijze van nutsbedrijven.

Artikel 3.4 Werkzaamheden door de koper

1. Voor rekening en risico van de koper zijn in elk geval (niet limitatief) de onderstaande werkzaamheden, indien van toepassing:
 - het verrichten van een sonderingonderzoek;
 - het ontgraven tot onderzijde fundering (bouwput);
 - het draineren/bronneren binnen de onroerende zaak;
 - het realiseren van huis- en/of bedrijfsaansluitingen ten behoeve van riolering en nutsvoorzieningen op de onroerende zaak.

Artikel 3.5 Aanleg inrit

De gemeente zal voor haar rekening en risico zorgdragen voor één inrit, conform de op moment van aanleg geldende gemeentelijke norm, voor zover gelegen op gemeentegrond. De inrit wordt normaliter aangelegd nadat de bouw is voltooid, bij projectmatige bouw betekent dit dat de inritten worden aangelegd als de bouw van de laatste woning van het project is voltooid. In het laatste geval gedooft de gemeente dat koper tijdens de voor eigen rekening en risico een voorziening treft om het perceel te kunnen bereiken.

Artikel 3.6 Hemelwater: infiltratie op eigen terrein

1. De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht het hemelwater van het verhard oppervlak van de onroerende zaak op eigen terrein te verwerken/hergebruiken. De daarvoor aan te leggen voorzieningen dienen een totaal van ten minste 60 mm ten opzichte van het aangesloten verhard oppervlak (6,0 m³ per 100 m²) aan bergend vermogen te hebben.
2. Het bergend vermogen dient gerealiseerd te worden boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand.
3. Ten behoeve van verlening van de omgevingsvergunning dient bij de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouw aangetoond te worden op welke wijze koper de bergende/verwerkende voorziening(en) realiseert.
4. Het is toegestaan op de voorziening een bovengrondse overloop aan te brengen, mits deze overloop boven of op maaiveldniveau wordt gerealiseerd.
5. Voor de aansluiting van het perceel op het openbaar riool wordt op kosten van de gemeente minimaal een aansluiting voor vuilwater aangelegd. Indien de koper meerdere aansluitingen wenst, worden in overleg met de gemeente de mogelijkheden hiertoe bekeken. De eventuele aan te leggen meerdere aansluitingen komen te allen tijde voor rekening van de koper.

Artikel 3.7 Plicht tot bebouwing

1. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet op de onroerende zaak de bebouwing zoals overeengekomen in de overeenkomst zijn voltooid, één en ander conform het bestemmingsplan en de ter zake geldende wetten en verordeningen. Indien daartoe aanleiding bestaat kan het college deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen.
2. Zolang niet is voldaan aan het bepaalde onder 1, mag de koper de onroerende zaak niet zonder schriftelijke toestemming van het college vervreemden. Aan deze toestemming kunnen

voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.

3. Het bepaalde in lid 2 van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van art. 3:174 BW.
4. De in lid 2 van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een tussen de koper en een derde gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij de koper zich tegenover die derde verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde opstallen te bouwen.
5. Het in dit artikel in lid 4 gestelde, geldt uitsluitend voor de koper en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.
6. Indien de koper niet tijdig voldoet aan de verplichting gesteld in lid 1 van dit artikel, behoudens verlenging van de termijn door het college, is de koper verplicht om de onroerende zaak op eerste vordering van de gemeente in oorspronkelijke staat aan de gemeente terug te verkopen, tegen de bij aankoop aan verkoper aan de gemeente betaalde koopsom vermindert met tien procent schadevergoeding. De kosten van het terugbrengen in oorspronkelijk staat zijn voor rekening van de koper evenals de kosten van terugoverdracht zijn in dat geval voor rekening van de koper, zodat de gemeente vrij op naam krijgt terug geleverd.

Artikel 3.8 Plicht tot zelfbewoning

1. Bij de verkoop van een onroerende zaak met een oppervlakte tot 400 m² aan een particuliere koper, is de koper gehouden voor de duur van 3 (drie) jaar zelf de te realiseren woning te bewonen. Voorgaande, in afwijking van artikel 2.18 van onderhavige Algemene voorwaarden, op straffe van een direct opeisbare boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) ten behoeve van de gemeente.
2. De termijn van 3 jaar start op het moment dat de woning wordt gereedgemeld bij de gemeente.
3. In geval van projectmatige bouw waarbij de koper een ontwikkelaar betreft, is de ontwikkelaar bij verkoop van een kavel tot 400 m² gehouden de zelfbewoningsverplichting door te leggen aan de eindgebruiker. Voorgaande, in afwijking van artikel 2.18 van onderhavige Algemene voorwaarden, op straffe van een direct opeisbare boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) ten behoeve van de gemeente.
4. De verplichting om de zelfbewoningsplicht door te leggen, zoals bepaald in lid 3 van onderhavig artikel, is niet van toepassing indien het de realisatie van sociale huurwoningen betreft, waarbij wordt aangesloten bij de prijsgrens zoals die door de Metropool Regio Eindhoven wordt vastgesteld en geldt ten tijde van het moment van gereedmelding van de woning.
5. Het college van burgemeester en wethouders kan per geval besluiten af te wijken van de zelfbewoningsplicht, indien zich bijzondere omstandigheden voordoen die dit rechtvaardigen.

Hoofdstuk 4 Voorwaarden voor verkoop van groenstroken en restpercelen

Artikel 4.1 Openbare gronden

Dit hoofdstuk is van toepassing op door de gemeente te verkopen openbare gronden, zoals (delen van) groenstroken en restpercelen.

Artikel 4.2 Gebruik onroerende zaak

1. De koper verbindt zich tegenover de gemeente de onroerende zaak te gebruiken als omschreven in het vigerende bestemmingsplan.
2. Indien het beoogde gebruik van de koper strijdig is met het vigerende bestemmingsplan, dient de koper voor eigen rekening en risico een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan bij de gemeente in te dienen.
3. Ingeval van toekomstige bebouwing van de onroerende zaak is het risico van de bodemkwaliteit geheel voor rekening van de koper.