



Algemene voorwaarden voor de verkoop van woningbouwkavels Reimerswaal 2019





Colofon

Algemene voorwaarden voor de verkoop van woningbouwkavels Reimerswaal 2019

Poststuk 18.014932

Case 18.002764

Status

Vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 18 december 2018

Gemeente Reimerswaal

Telefoon 14 0113

E-mail gemeente@reimerswaal.nl





Inhoudsopgave

Artikel 1. Begripsomschrijvingen	2
Artikel 2. Optie.....	2
Artikel 3. Reservering	2
Artikel 4. Koop/recht tot ontbinding koper en gemeente	3
Artikel 5. Levering.....	3
Artikel 6. Betaling van de koopsom en rente	4
Artikel 7. Kosten en belastingen.....	4
Artikel 8. Over- en ondermaat.....	4
Artikel 9. Feitelijke levering.....	4
Artikel 10. Bouwplicht.....	4
Artikel 11. Garanties gemeente.....	5
Artikel 12. Gebruiksvoorschriften/beperkingen	5
Artikel 13. Afwijkende regeling uitsluitend ter zake van 'twee-onder-één-kap-woningen'	5
Artikel 14. Toestemming doorverkoop.....	5
Artikel 15. Antispeculatiebeding.....	6
Artikel 16. Milieutechnische toestand van de bodem.....	6
Artikel 17. Ingebrekestelling/boetebeding.....	6
Artikel 18. Faillissement/surséance van betaling/ beslag	7
Artikel 19. Ontbinding	7
Artikel 20. Risico-overgang.....	7
Artikel 21. Werking.....	7
Artikel 22. Slotbepaling	7



Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- a. gegadigde: diegene die geïnteresseerd is in een bouwka­vel.
- b. bouwka­vel: perceel bouwgrond voor de bouw van een woning in de gemeente.
- c. gemeente: de gemeente Reimerswaal.
- d. optie: het kosteloze recht dat door burgemeester en wethouders aan een gegadigde kan worden verleend op een bouwka­vel voor een periode van maximaal 12 weken, waarbinnen de gegadigde dient te onderzoeken of hij tot reservering en/of aankoop van de bouwka­vel wenst over te gaan.
- e. reserveringsperiode: periode van 4 weken die door burgemeester en wethouders aan een gegadigde kan worden verleend.
- f. reserveringsvergoeding: vergoeding van 0,25% van de koopsom van de bouwka­vel met een maximum van 250 euro, verschuldigd per periode van 4 weken of een deel daarvan zolang de reserveringsperiode voortduurt.
- g. koopovereenkomst: de overeenkomst tussen de gemeente en de gegadigde voor de aan- en verkoop van een bouwka­vel.
- h. verkochte: de bouwka­vel, met vermelding van oppervlakte, kadastrale aanduiding en situatietekening, waarop de ligging van de bouwka­vel is aangegeven.
- i. koper: de natuurlijke persoon of natuurlijke personen waarmee door de gemeente de koopovereenkomst wordt gesloten.
- j. koopsom: de in de koopovereenkomst vermelde, door koper te betalen, tegenprestatie.
- k. levering: de eigendomsoverdracht door ondertekening van de notariële akte van levering gevolgd door de inschrijving in de openbare registers.
- l. notaris: de notaris, danwel zijn plaatsvervanger, bij wie de akte van levering zal worden ondertekend.

Artikel 2. Optie

1. Ingeval een gegadigde zijn interesse in een bouwka­vel kenbaar heeft gemaakt aan de gemeente kan aan de gegadigde een optie worden verleend.
2. Vóór het verlopen van de optie dient de gegadigde aan de gemeente te laten weten of hij de bouwka­vel wenst te reserveren. Indien een gegadigde vóór het verlopen van de optie aan de gemeente laat weten geen interesse meer te hebben in de bouwka­vel, danwel wanneer de gegadigde de optie laat verlopen, verliest de gegadigde de optie en kan de gemeente een optie op de bouwka­vel aan een andere gegadigde verlenen.
3. Wanneer de gegadigde vóór het verlopen van de optie aan de gemeente laat weten de bouwka­vel te willen reserveren, geldt het hierna bepaalde.

Artikel 3. Reservering

1. De gemeente kan op verzoek van een gegadigde overgaan tot het reserveren van de bouwka­vel voor de reserveringsperiode, na betaling van de reserveringsvergoeding, welke moet zijn voldaan uiterlijk op de laatste dag van de optie. De reserveringsperiode gaat in daags na het aflopen van de optie, mits de reserveringsvergoeding is voldaan.
2. De gegadigde dient binnen de reserveringsperiode een ontvankelijke aanvraag te doen voor een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning op de bouwka­vel.
3. De reserveringsperiode kan op verzoek van de gegadigde, door burgemeester en wethouders, worden verlengd met nog maximaal 2 periodes van 4 weken na betaling van de reserveringsvergoeding welke



moet zijn voldaan uiterlijk op de laatste dag van de 1^e reserveringsperiode, respectievelijk uiterlijk op de laatste dag van de 1^e verlengde reserveringsperiode.

4. Wanneer de gegadigde geen omgevingsvergunning heeft aangevraagd als hiervoor bedoeld, vervallen zijn rechten op de bouwkaavel en vervalt/vervallen de betaalde reserveringsvergoeding(en) aan de gemeente als onkostenvergoeding en staat het de gemeente vrij de bouwkaavel aan een andere gegadigde aan te bieden.
5. Direct aansluitend aan de reserveringsperiode of uiterlijk direct aansluitend aan de tweede verlenging van de reserveringsperiode zal de koopovereenkomst worden gesloten, in welk geval het in artikel 4 bepaalde geldt.
6. Indien geen koopovereenkomst wordt gesloten binnen 8 dagen na het aflopen van de in lid 5 van dit artikel gemelde termijn vervallen de rechten van de gegadigde op de bouwkaavel en vervalt/vervallen de - betaalde - reserveringsvergoeding(en) aan de gemeente als onkostenvergoeding en staat de het de gemeente vrij de bouwkaavel aan een andere gegadigde aan te bieden.

Artikel 4. Koop/recht tot ontbinding koper en gemeente

1. Wanneer de gegadigde en de gemeente tot overeenstemming zijn gekomen ter zake van de aan- respectievelijk de verkoop van de bouwkaavel zullen partijen de koopovereenkomst sluiten.
2. Binnen 14 dagen na het sluiten van de koopovereenkomst dient de koper een waarborgsom aan de gemeente te betalen ter grootte van 10% van de koopsom, inclusief eventuele verschuldigde omzetbelasting. Het is de koper ook toegestaan een bankgarantie aan de gemeente af te geven ter grootte van 10% van de koopsom. Het bepaalde in artikel 6, lid 2, is op het in de vorige zin bepaalde van overeenkomstige toepassing, een en ander met inachtneming van het in lid 4 van dit artikel bepaalde.
3. Uiterlijk binnen 14 dagen na afloop van de periode als bedoeld in lid 2 van dit artikel kan de koper de koopovereenkomst kosteloos ontbinden.
4. Indien de in lid 2 bedoelde waarborgsom niet tijdig is gestort kan de gemeente de koopovereenkomst kosteloos ontbinden, onverminderd het in artikel 6, lid 2, bepaalde.
5. Koper heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden indien koper niet uiterlijk binnen 6 weken na ondertekening van de koopovereenkomst onder de gebruikelijke voorwaarden en bepalingen bij het verstrekken van geldleningen onder eerste hypothecair verband een geldlening is verstrekt of een schriftelijke toezegging daartoe is gedaan door een in Nederland gevestigde bank en koper schriftelijk en gedocumenteerd (1 offerte) aan de gemeente heeft verklaard, dat hij wegens het niet of niet tijdig verkrijgen van voormelde toezegging, de koopovereenkomst wil ontbinden.
6. Ingeval van ontbinding als bedoeld in de leden 3 en 5 van dit artikel zal de koper de waarborgsom van de gemeente terug ontvangen. Eventueel betaalde reserveringsvergoedingen vervallen aan de gemeente.

Artikel 5. Levering

1. De levering van het verkochte zal geschieden ten overstaan van de notaris binnen 6 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning ter zake van het verkochte, of zoveel eerder als partijen nader zullen overeenkomen.
2. Wanneer de koper niet binnen 2 weken na ondertekening van de koopovereenkomst zijn/haar keuze voor de notaris kenbaar maakt, zal de gemeente de notaris aanwijzen.
3. De levering dient te geschieden op naam van de koper. Kopen namens een nader te noemen volmachtgever casu quo de overdracht van de vordering tot levering is slechts toegestaan na schriftelijke toestemming van de gemeente, aan welke toestemming de gemeente voorwaarden kan verbinden.



Artikel 6. Betaling van de koopsom en rente

1. De koopsom dient uiterlijk bij de levering te worden voldaan onder aftrek van een reeds betaalde waarborgsom.
2. Voor elke dag dat betaling van het in lid 1 van dit artikel bedoelde bedrag later geschiedt dan de in artikel 5, lid 1, genoemde termijn, is koper tot de dag van de levering aan de gemeente een rentevergoeding verschuldigd gelijk aan de wettelijke rente (voor consumententransacties).

Artikel 7. Kosten en belastingen

1. Alle kosten en belastingen, waaronder de kosten ter zake van de koopovereenkomst en de levering, de kadastrale kosten, inclusief de kosten van inmeting alsook de eventueel verschuldigde omzetbelasting respectievelijk overdrachtsbelasting komen voor rekening van koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke van het verkochte worden geheven, komen vanaf de levering voor rekening van koper.

Artikel 8. Over- en ondermaat

1. Over- of ondermaat van het verkochte zal aan geen van partijen het recht verlenen tot het instellen van enigerlei rechtsvordering.
2. Indien echter na definitieve inmeting door het kadaster blijkt dat het verschil tussen de overeengekomen en de werkelijke grootte 3% of meer bedraagt, zal verrekening tussen partijen plaatsvinden op basis van de prijs per vierkante meter zoals die in de koopovereenkomst tussen partijen is overeengekomen.

Artikel 9. Feitelijke levering

1. Het verkochte zal feitelijk worden geleverd bij de levering en in de feitelijke staat waarin het zich bevindt op het moment van de levering, met dien verstande dat bedoelde staat niet anders en/of minder mag zijn dan die waarin het verkochte zich op het moment van het tekenen van de koopovereenkomst bevindt.
2. Het verkochte zal worden geleverd met alle lusten en lasten, rechten en bevoegdheden.
3. Tot de feitelijke levering zal de gemeente als een zorgvuldig schuldenaar zorg dragen voor het verkochte.

Artikel 10. Bouwplicht

1. De koper is verplicht het verkochte te bebouwen in overeenstemming met de verleende omgevingsvergunning en overigens in overeenstemming met terzake geldende wetten en verordeningen.
2. Met de bebouwing moet worden gestart binnen 2 jaar na de levering, of – indien nog geen onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen – zo spoedig mogelijk na het verkrijgen van die vergunning.
3. Binnen 3 jaar na de levering moet de bebouwing glas- en waterdicht zijn.
4. De gemeente kan, op schriftelijk verzoek van koper, de in dit artikel vermelde termijnen verlengen, aan welke verlenging door de gemeente voorwaarden kunnen worden gesteld.



Artikel 11. Garanties gemeente

De gemeente garandeert dat:

- a. zij bevoegd is tot de levering aan de koper;
- b. met betrekking tot het verkochte geen sprake is van huur, pacht of andere gebruiksrechten;
- c. het verkochte niet is bezwaard met beslag, hypotheek, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, erfdiensbaarheden en andere beperkte rechten, anders dan blijkt uit de Algemene voorwaarden voor de verkoop van woningbouwkavels Reimerswaal 2019 en/of de koopovereenkomst.

Artikel 12. Gebruiksvoorschriften/beperkingen

1. De koper is verplicht het verkochte te gebruiken overeenkomstig het beoogde gebruik als opgenomen in de koopovereenkomst.
2. De gemeente behoudt zich het recht voor om ten laste – en eventueel ten behoeve – van het verkochte al die erfdiensbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen te vestigen die zij noodzakelijk acht.

Artikel 13. Afwijkende regeling uitsluitend ter zake van 'twee-onder-één-kap-woningen'

1. Indien 1 van de gegadigden zich als koper - voor een kavel die alleen geschikt is voor de realisatie van een zogenaamde 'twee-onder-één-kap-woning' - terugtrekt binnen de reserveringsperiode dan wordt verkoop aan een andere gegadigde binnen de reserveringsperiode toegestaan, mits hiervoor dezelfde grondprijs in rekening wordt gebracht en de doorverkoop van bedoelde kavel niet voor speculatieve doeleinden gebeurt.
2. Indien de reserveringsperiode afloopt zonder dat een 2^e koper (medebouwer) is gevonden, dient de overblijvende gegadigde de naastgelegen kavel ook af te nemen ofwel zijn eigen kavel terug te geven aan de gemeente. Bij verwerving van beide kavels kan koper nadien een medebouwer zoeken en de naastgelegen kavel doorverkopen en -leveren, tegen de oorspronkelijke grondprijs, eventueel vermeerderd met een evenredig deel van de gemaakte kosten. Op deze doorverkoop is artikel 14 niet van toepassing.

Artikel 14. Toestemming doorverkoop

1. Zolang koper niet gereed is met de bebouwing van het verkochte conform de omgevingsvergunning, mag koper zonder schriftelijke toestemming van de gemeente met betrekking tot zijn rechten op (een gedeelte van) het verkochte, geen overeenkomsten sluiten welke tot eigendomsoverdracht danwel het vestigen van zakelijke gebruiksrechten. De gemeente kan aan voormelde toestemming voorwaarden verbinden.
2. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop.
3. De in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de levering van het verkochte geschiedt ter uitvoering van een tussen koper en diens wederpartij(en) gesloten koop/aannemingsovereenkomst.



Artikel 15. Antispeculatiebeding

1. Koper is verplicht de op het verkochte te realiseren woning te gebruiken voor zelf bewoning en de woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te verhuren of vervreemden of anderszins aan derden in gebruik te geven.
2. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel vervalt nadat de koper de betreffende woning gedurende 3 jaren heeft bewoond. Als aanvangsdatum en tijdvak voor de termijn van bewoning geldt de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
3. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de verplichtingen als bedoeld in de leden 1 en 2 van dit artikel op grond van gebleken onaanvaardbare hardheid en zal in ieder geval ontheffing verlenen in de volgende gevallen, wanneer(voorgenomen) vervreemding het geval is van:
 - a. Verkoop op grond van rechterlijke machtiging als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk wetboek.
 - b. Executoriale verkoop of verkoop ex artikel 3:268 van het Burgerlijk wetboek.
 - c. Verandering van werkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
 - d. Overlijden van koper.
 - e. Ontbinding van het huwelijk door echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd partnerschap of samenlevingsverband.
 - f. Verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden.
4. Bij niet nakoming of overtreding van een of meer van de in dit artikel genoemde bepalingen, verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente per overtreding een terstond opeisbare boete van honderd procent (100%) van het verschil tussen de verkoopprijs (kosten koper) en de aankoopprijs (vrij op naam) in het 1^e jaar, van vijfenzeventig procent (75%) van genoemd verschil in het 2^e jaar en van vijftig procent (50%) van genoemd verschil in het 3^e jaar.

Artikel 16. Milieutechnische toestand van de bodem

1. De gemeente heeft omtrent een eventuele verontreiniging van de bodem van het verkochte een onderzoek ingesteld dat voldoet aan de op het moment van het tekenen van de koopovereenkomst geldende maatstaven en regelingen; de resultaten daarvan zijn vermeld in een rapportage die in de koopovereenkomst wordt vermeld. Op diens verzoek kan de koper inzage worden verschaft in de hiervoor bedoelde rapportage.

Blijkens die rapportage is de milieutechnische toestand van de bodem van het verkochte zodanig, dat het verkochte geschikt geacht is voor de bebouwing en het gebruik zoals in de koopovereenkomst zijn vermeld.
2. Van het hiervoor in lid 1 van dit artikel bepaalde kan in de koopovereenkomst worden afgeweken.

Artikel 17. Ingebrekestelling/boetebeding

1. De koper is bij overtreding van de Algemene voorwaarden voor de verkoop van woningbouwkavels Reimerswaal 2019 of van de in de koopovereenkomst opgenomen bijzondere voorwaarden en bepalingen pas in gebreke nadat de termijn, genoemd in een daartoe strekkend schrijven van de gemeente is overschreden en nakoming binnen deze termijn is uitgebleven.
2. Lid 1 van dit artikel is niet van toepassing op de overtreding van artikel 6, in welk geval de koper van rechtswege in gebreke is en de aldaar aangegeven rente dient te betalen.



Artikel 18. Faillissement/surséance van betaling/ beslag

Indien de koper vóór de levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, of er vóór de levering ten laste van de koper executoriaal beslag wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de koop te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Artikel 19. Ontbinding

1. Indien de levering niet uiterlijk binnen 10 weken na onherroepelijkheid van de omgevingsvergunning ter zake van het verkochte heeft plaatsgevonden danwel de koper niet binnen de in artikel 10, lid 2, vermelde termijnen is gestart met de bebouwing, kan de gemeente gebruik maken van haar bevoegdheid de koop te ontbinden.
2. Wanneer de gemeente ontbindt, is de koper direct een opeisbare boete verschuldigd van 5% van de koopsom en heeft hij de verplichting het verkochte aan de gemeente ter beschikking te stellen respectievelijk terug te leveren in de staat waarin het zich op het moment van het tekenen van de koopovereenkomst bevond. Bedoelde boete wordt door de gemeente verrekend met de door de koper betaalde waarborgsom of de gestelde bankgarantie.
3. Voor zover in geval van ontbinding door de gemeente of de koper kosten worden en/of zijn gemaakt om de geleverde prestaties ongedaan te maken en/of om het verkochte terug te brengen in de staat waarin het zich bevond als bedoeld in lid 2 van dit artikel, komen deze kosten voor die partij die de kosten heeft gemaakt.

Artikel 20. Risico-overgang

Het verkochte is voor risico van de koper vanaf de levering.

Artikel 21. Werking

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om gemotiveerd van de Algemene voorwaarden voor de verkoop van woningbouwkavels Reimerswaal 2019 af te wijken, danwel aanvullende voorwaarden op te leggen.
2. Deze bepalingen zijn van toepassing indien en voor zover daarvan niet in de koopovereenkomst wordt afgeweken.

Artikel 22. Slotbepaling

1. Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel: "Algemene voorwaarden voor de verkoop van woningbouwkavels Reimerswaal 2019".
2. Deze algemene voorwaarden treden in werking op 1 maart 2019.