

Algemene voorwaarden voor de verkoop van woningbouwkavels Reimerswaal 2025

Colofon

Algemene voorwaarden voor de verkoop van woningbouwkavels Reimerswaal 2025

Document: D25.283587

Zaak: Z24.034207

Status

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Reimerswaal d.d. 8 april 2025

Gemeente Reimerswaal

Telefoon: 0113 – 395 000

E-mail: gemeente@reimerswaal.nl

Inhoud

Artikel 1. Begripsomschrijvingen	5
Artikel 2. Geldigheid	5
Artikel 3. Totstandkoming koopovereenkomst	5
Artikel 4. Waarborgsom of stellen bankgarantie	6
Artikel 5. Omgevingsvergunning en levering	6
Artikel 6. Betaling van de koopsom en rente	6
Artikel 7. Kosten en belastingen	7
Artikel 8. Over- en ondermaat	7
Artikel 9. Feitelijke levering	7
Artikel 10. Bouwplicht	7
Artikel 11. Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht	8
Artikel 12. Garanties gemeente.....	8
Artikel 13. Gebruiksvoorschriften/beperkingen	8
Artikel 14. Afwijkende regeling uitsluitend ter zake van ‘twee-onder-een-kapwoningen’	8
Artikel 15. Toestemming doorverkoop.....	9
Artikel 16. Antispeculatiebeding	9
Artikel 17. Milieutechnische toestand van de bodem	10
Artikel 18. Ingebrekestelling/boetebeding	10
Artikel 19. Faillissement/surséance van betaling/ beslag.....	11
Artikel 20. Ontbinding.....	11
Artikel 21. Recht tot ontbinding koper en gemeente	11
Artikel 22. Risico-overgang	12
Artikel 23 Bibob.....	12
Artikel 24. Slotbepaling	13

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

Bouwkavel: een perceel bouwgrond voor de bouw van een woning in de gemeente dat de gemeente verkoopt aan de koper.

Feitelijke levering: het feitelijk ter beschikking stellen van de bouwkavel door de gemeente aan de koper.

Gegadigde: diegene die geïnteresseerd is in het verkrijgen van het recht van eigendom van een bouwkavel.

Gemeente: de gemeente Reimerswaal.

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

Koper: de natuurlijke perso(o)n(en), genoemd in de koopovereenkomst, die koper is of zijn van de bouwkavel

Levering: de juridische eigendomsoverdracht van de bouwkavel door/van de gemeente aan de koper door inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers.

Notaris: de notaris, dan wel zijn plaatsvervanger, ten overstaan van wie de akte van levering zal verlijden.

Vervreemden: juridische of economische eigendomsoverdracht, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur van de bouwkavel.

Artikel 2. Geldigheid

1. De algemene voorwaarden zijn van toepassing op de koopovereenkomst die betrekking heeft op de verkoop van een bouwkavel van de gemeente aan gegadigde, tenzij in de koopovereenkomst nadrukkelijk anders staat vermeld.
2. In de koopovereenkomst kunnen bijzondere verkoopvoorwaarden worden opgenomen. Deze bijzondere voorwaarden zijn woordelijk in de koopovereenkomst opgenomen. Indien en voor zover de bijzondere verkoopvoorwaarden strijdig zijn met één of meer artikelen van de Algemene verkoopvoorwaarden, dan prevaleren de bijzondere verkoopvoorwaarden boven de algemene voorwaarden.

Artikel 3. Totstandkoming koopovereenkomst

1. De koopovereenkomst komt schriftelijk tot stand en verkrijgt rechtskracht op de datum waarop deze door koper en de gemeente is getekend.

2. In afwijking van het gestelde in lid 1 verkrijgt de koopovereenkomst, in geval deze blijkens vermelding in de koopovereenkomst door de gemeente wordt aangegaan onder het voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouder eerst rechtskracht op de datum waarop het college van burgemeester en wethouder besluit tot het aangaan van de koopovereenkomst. Van de datum van het besluit van het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeente de koper in kennis.

Artikel 4. Waarborgsom of stellen bankgarantie

1. Binnen 14 dagen na het sluiten van de koopovereenkomst dient de koper een waarborgsom te betalen ter grootte van 10% van de koopsom, inclusief eventuele verschuldigde omzetbelasting. Dit doet de koper door het geld over te maken naar de bankrekening van de gemeente of naar de kwaliteitsrekening van de notaris.
2. In plaats van het betalen van een waarborgsom als bedoeld in lid 1, is het de koper ook toegestaan om binnen de in het eerste lid genoemde termijn een bankgarantie aan de gemeente of de notaris 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.

Artikel 5. Omgevingsvergunning en levering

1. De koper dient uiterlijk binnen 8 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een ontvankelijke aanvraag te doen voor een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning op de bouwkael.
2. 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.
3. 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.
4. 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 Koper dient de koopsom uiterlijk bij de levering te voldoen 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 2, genoemde termijn, is de 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 de koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke van het verkochte worden geheven, komen vanaf de levering voor rekening van de 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.
3. Aan de bouwkaavel wordt voorafgaand aan het passeren van de akte van levering door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte toegekend. Te zijner tijd zal op verzoek van het Kadaster in het bijzijn van de koper en verkoper verificatiemeting plaatsvinden. Bij de verificatiemeting zal de uiteindelijke definitieve grens en oppervlakte van de bouwkaavel worden vastgesteld. Na de verificatiemeting zal de eventuele over-/ondermaat (van 3% of meer) binnen een termijn van vier (4) weken worden verrekend tegen de in de koopovereenkomst vermelde prijs per m² en met inachtneming van het bepaalde in lid 1 van dit artikel.

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 de bouwkaavel te bebouwen in overeenstemming met de geldende wetten en verordeningen alsook met de verleende omgevingsvergunning.
2. Met de bouw moet worden gestart binnen 2 jaar na de levering.
3. Binnen 3 jaar na de levering moet de bebouwing glas- en waterdicht zijn.

4. De gemeente kan, op schriftelijk verzoek van de koper, de in dit artikel vermelde termijnen verlengen, aan welke verlenging door de gemeente voorwaarden kunnen worden gesteld.

Artikel 11. Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht

1. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting als bedoeld in artikel 10, dan is de koper verplicht om de door hem in eigendom verkregen bouwka­vel op eerste verzoek van de verkoper aan de verkoper terug te verkopen, tegen de bij de aankoop aan de verkoper betaalde koopsom.
2. De kosten van of in verband met de terugkoop en terug levering van de bouwka­vel aan de gemeente – in de meest ruime zin – komen voor rekening van de koper.
3. De koper is verplicht binnen een door de gemeente te bepalen termijn op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van de bouwka­vel, bij gebreke waarvan een en ander in opdracht van de verkoper op kosten van de koper zal geschieden.

Artikel 12. 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, erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten, anders dan blijkt uit de koopovereenkomst.

Artikel 13. Gebruiksvoorschriften/beperkingen

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

Artikel 14. Afwijkende regeling uitsluitend ter zake van ‘twee-onder-een-kapwoningen’

1. Het is uitsluitend mogelijk om als duo in aanmerking te komen voor twee bij elkaar behorende bouwpercelen voor de bouw van een twee-onder-een-kapwoning. Koper is

verplicht om samen de koper van het naburige perceel een twee-onder-een-kapwoning te bouwen, ieder één woning op één bouwkvavel.

2. Het sluiten van een koopovereenkomst zal uitsluitend plaatsvinden aan beide gegadigden gezamenlijk ieder voor zijn eigen deel.
3. Indien één van de kopers de koopovereenkomst ontbindt voordat de levering van de bouwkvavel heeft plaatsgevonden, dan is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst met de koper van de naburige bouwkvavel met onmiddellijke ingang te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist en zonder enige schadevergoeding te zijn gehouden.

Artikel 15. Toestemming doorverkoop

1. Zolang de koper niet gereed is met de bebouwing van de bouwkvavel conform de omgevingsvergunning, mag de koper zonder schriftelijke toestemming van de gemeente geen overeenkomsten sluiten welke strekken tot eigendomsoverdracht van de bouwkvavel dan wel het vestigen van zakelijke gebruiksrechten op de bouwkvavel. 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 de koper en diens wederpartij(en) gesloten koop/-aannemingsovereenkomst.

Artikel 16. Antispeculatiebeding

1. De koper is verplicht de op de bouwkvavel 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. De koper kan de gemeente schriftelijk verzoeken om hem/haar toestemming te verlenen om af te wijken van de verplichtingen als bedoeld in de leden 1 en/of 2 van dit artikel indien toepassing hiervan onredelijk en onbillijkheid is. De gemeente zal de toestemming in ieder geval verlenen in de volgende gevallen, wanneer de (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 werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden.
 - d. Overlijden van de 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 de 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 1e jaar, van vijfenzeventig procent (75%) van genoemd verschil in het 2e jaar en van vijftig procent (50%) van genoemd verschil in het 3e jaar

Artikel 17. Milieutechnische toestand van de bodem

1. De gemeente heeft omtrent een eventuele verontreiniging van de bodem van de bouwkegel een onderzoek ingesteld dat voldoet aan de op het moment van het tekenen van de koopovereenkomst geldende maatstaven en regelingen. De resultaten van dat onderzoek 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. Op de eventueel uit de bouwactiviteiten vrijgekomen grond is het Besluit Bodemkwaliteit danwel paragraaf 3.2.26 van het Besluit activiteiten leefomgeving van toepassing. De vrijgekomen grond kan zonder beperkingen binnen de perceelsgrenzen van de bouwkegel worden toegepast. Indien de koper vrijgekomen grond buiten de perceelsgrenzen van de bouwkegel wil toepassen, dient deze conform provinciale en/of gemeentelijke verordeningen dan wel richtlijnen te worden uitgevoerd. De administratieve en financiële gevolgen dan wel kosten voor het afvoeren van de vrijkomende grond zijn geheel voor rekening van de koper.

Artikel 18. Ingebrekestelling/boetebeding

1. De koper is bij overtreding van de Algemene voorwaarden voor de verkoop van woningbouwkegels Reimerswaal 2025 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 19. Faillissement/surséance van betaling/ beslag

1. Indien vóór de levering:
 - de koper in staat van faillissement wordt verklaard, of
 - aan de koper surséance van betaling is verleend, of
 - op de koper is toegelaten tot de Wettelijke schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp), of
 - ten laste van de koper executoriaal beslag is gelegd,is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De gemeente zal na het bekend worden van een situatie zoals hiervoor beschreven direct bij aangetekende brief de ontbinding mededelen aan de koper.
2. In geval van ontbinding van de koopovereenkomst door de gemeente, als bedoeld in het vorige artikellid, zal de koopprijs, voor zover deze al door de koper aan de gemeente is voldaan, door de gemeente aan koper worden gerestitueerd, één en ander met verrekening van alle bedragen, die koper ingevolge de koopovereenkomst aan de gemeente verschuldigd is.

Artikel 20. Ontbinding

1. Indien de levering niet uiterlijk binnen 6 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 10% 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 *indien nog niet is geleverd*, 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 21. Recht tot ontbinding koper en gemeente

1. Binnen 28 dagen na het sluiten van de koopovereenkomst kan de koper de koopovereenkomst kosteloos ontbinden.
2. Indien de koper de waarborgsom niet tijdig betaalt dan wel de bankgarantie niet tijdig afgeeft, zoals bedoeld in artikel 4, kan de gemeente de koopovereenkomst kosteloos ontbinden, onverminderd het in artikel 6, lid 2, bepaalde.

3. Indien de koper niet tijdig een ontvankelijke aanvraag indient voor een omgevingsvergunning, overeenkomstig artikel 5 lid 1, kan de gemeente de koopovereenkomst kosteloos ontbinden, onverminderd het in artikel 6, lid 2, bepaalde.
4. Indien de notariële akte niet binnen 6 weken na de totstandkoming van de koopovereenkomst passeert, overeenkomstig artikel 5 lid 2, kan de gemeente de koopovereenkomst kosteloos ontbinden, onverminderd het in artikel 6, lid 2, bepaalde.
5. De koper heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden indien aan de 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 de koper schriftelijk en gedocumenteerd (2 offertes) 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 1 en 5 van dit artikel zal de koper de waarborgsom van de gemeente terugontvangen. Eventueel betaalde reserveringsvergoedingen vervallen aan de gemeente.

Artikel 22. Risico-overgang

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

Artikel 23 Bibob

1. Op deze Koopovereenkomst is de Beleidsregel Wet Bibob gemeente Reimerswaal 2022 van toepassing. De koper verklaart voorafgaand aan de ondertekening van de Koopovereenkomst kennis te hebben genomen van deze beleidsregel.
2. De verkoper kan de Koopovereenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, opzeggen, beëindigen, vernietigen of ontbinden, zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen en zonder gehouden te zijn tot vergoeding van enige kosten of schade, voor zover:
 - a. Er sprake is van ernstig gevaar of mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. Er sprake is van ernstig gevaar of mindere mate van gevaar dat in of met de bouwkaavel waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs vermoeden dat de koper in relatie staat tot strafbare feiten;

- e. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - f. De koper heeft nagelaten de vragen die hem door de verkoper zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
 - g. De koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
- 3. De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
 - 4. De verkoper kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid, Wet Bibob om advies vragen

Artikel 24. Slotbepaling

- 1. Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel: “Algemene voorwaarden voor de verkoop van woningbouwkavels Reimerswaal 2025”.
- 2. Deze algemene voorwaarden treden in werking op 8 april 2025.