

## Algemene voorwaarden voor verkoop van gronden van de gemeente Goirle

### Artikel 1 Algemene bepalingen

#### Artikel 1.1

##### Begripsomschrijving

Gemeente:	de gemeente Goirle;
Levering:	juridische eigendomsoverdracht;
Aflevering:	de feitelijke overdracht of in bezitstelling;
College:	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Goirle;
Notariële akte:	de voor overdracht van de onroerende zaak vereiste akte van levering, als bedoeld artikel 3:89 BW;
Koper:	de natuurlijke persoon of rechtspersoon die met de gemeente een overeenkomst sluit ter verkrijging van een onroerende zaak;
Ingebruikneming:	het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, door er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of door er een afrastering omheen te zetten;
Onroerende zaak:	het registergoed waar de overeenkomst betrekking op heeft.

#### Artikel 1.2

##### Geldigheid

- Deze algemene voorwaarden behoren bij elke overeenkomst tussen de gemeente Goirle en koper inzake verkoop van een onroerende zaak, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Zij vormen met deze overeenkomst een onverbreekelijk geheel.
- Er kan van deze verkoopvoorwaarden bij koopovereenkomst worden afgeweken en / of er kunnen nadere bepalingen en / of bijzondere voorwaarden worden opgenomen.

### Artikel 2 Totstandkoming en betaling waarborgsom

#### Artikel 2.1

##### Totstandkoming

- Een overeenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat het college daartoe heeft besloten.
- Indien aan een gegadigde een aanbieding tot verkrijging van een onroerende zaak wordt gedaan, geschiedt dit schriftelijk, waarbij beschreven wordt welke onroerende zaak te koop wordt aangeboden en onder vermelding van de toepasselijke voorwaarden en verkoopprijs.

#### Artikel 2.2

##### Waarborgsom

- Iedere koper dient een waarborgsom ter waarde van 10% van de totale koopsom te betalen aan de gemeente en wel op een door de gemeente te bepalen wijze en tijdstip.
- De waarborgsom zal, zonder vergoeding van rente, door de gemeente worden terugbetaald bij het passeren van de notariële akte.

- c. In plaats van een waarborgsom mag een daarvoor door de gemeente goed te keuren bankgarantie worden overgelegd.
- d. In geval van annulering van de koop door de koper (overlijden en gevallen van duidelijke overmacht, te beoordelen door de gemeente, niet meegerekend en behoudens de in de Algemene Verkoopvoorwaarden opgenomen bepalingen), vervalt de waarborgsom aan de gemeente als tegemoetkoming voor de gemaakte kosten.

### **Artikel 2.3.**

#### **Levering**

- a. De notariële akte wordt gepasseerd uiterlijk drie maanden nadat de overeenkomst door beide partijen is ondertekend, tenzij partijen anders schriftelijk overeenkomen.
- b. De notariële akte wordt verleden ten overstaan van één van de notarissen verbonden aan notariskantoor Smeets en Weijmer te Goirle, of door een door de koper aangewezen notaris, diens plaatsvervanger of ambtsopvolger.
- c. Alle kosten en belastingen inclusief de eventueel verschuldigde rente, vallende op of verband houdend met de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak zijn voor rekening van de koper.
- d. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen voor rekening van de koper vanaf de datum waarop de notariële akte wordt gepasseerd, tenzij in de overeenkomst anders wordt bepaald.
- e. De verkochte onroerende zaak zal aan de koper worden overgedragen met alle lusten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, zonder enige garantie van de zijde van de gemeente, dan omtrent de eigendom en de levering vrij van pacht, huur en / of andere gebruiksrechten, hypotheek, hypothecaire inschrijvingen en beslagen. De gemeente heeft aan koper kennisgegeven van alle haar bekende lasten als erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en overige lasten en beperkingen van de zaak als blijkende uit de openbare registers.
- f. De koper kan de onroerende zaak, zodra de akte is gepasseerd, in eigen gebruik en genot aanvaarden.
- g. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.3 sub f kan koper, na voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, de onroerende zaak in gebruik nemen voordat de notariële akte is gepasseerd. Deze toestemming wordt slechts verleend indien de koper de volledige koopprijs en de eventueel daarover verschuldigde kosten en belastingen aan de gemeente heeft betaald. Vanaf het moment van ingebruikneming of het moment van het passeren van de notariële akte als dit daarvoor ligt, gaat het risico van de onroerende zaak over op de koper en aanvaardt de koper de onroerende zaak in de staat waarin deze zich bevindt tenzij de gemeente en koper over deze staat anders schriftelijk overeenkomen.

### **Artikel 3 Het perceel**

#### **Artikel 3.1**

##### **Tekening**

Bij elke hiervoor bedoelde overeenkomst tussen de gemeente en een koper met betrekking tot verkoop van een onroerende zaak hoort een tekening waarop de over te dragen onroerende zaak bij benadering staat aangegeven. Deze tekening is voorzien van een datum en een nummer en wordt door beide partijen ondertekend bij het tekenen van de overeenkomst.

## **Artikel 3.2**

### **Aanwijzing**

- a. De perceelsgrenzen en het bouwblok worden voor de start van de bouwwerkzaamheden door de gemeente eenmalig uitgezet met behulp van ijzeren buizen.
- b. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette meetpunten berust bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening zijn.

## **Artikel 3.3**

### **Over- en ondermaat**

Verskil tussen de werkelijke grootte en de grootte van de onroerende zaak zoals die in de overeenkomst is aangegeven, kan geen aanleiding geven tot verrekening met de koopprijs of enig ander recht, tenzij het verschil groter is dan drie procent van de overeengekomen maat, in welk geval enkel verrekend wordt naar de koopprijs per m<sup>2</sup> inclusief de eventuele omzetbelasting doch zonder rentevergoeding.

## **Artikel 4 Bodem**

### **Artikel 4.1**

De gemeente zal de onroerende zaak opleveren vrij van opstallen, funderingen, grove puinbrokken, kabels en leidingen en rioleringen voor zover deze redelijkerwijs bekend zijn bij de gemeente en redelijkerwijs een normaal gebruik van het perceel belemmeren. Ingeval tijdens de bouw op obstakels als hier bedoeld wordt gestuit zullen deze in overleg met de koper, die hiervan tijdig mededelingen aan de gemeente moet doen, voor rekening van de gemeente worden verwijderd. Vanaf de datum waarop de op te richten bebouwing is opgeleverd ligt het risico van de aanwezigheid van dit soort obstakels bij de koper.

### **Artikel 4.2**

Als bouwpeil wordt door de gemeente een adviespeil opgegeven. De tekening waarop de geadviseerde bouwpeilhoogten zijn aangegeven ligt ter inzage bij de gemeente.

### **Artikel 4.3 Milieu**

De gemeente heeft omtrent eventuele verontreiniging van de onroerende zaak een onderzoek laten instellen, dat is uitgevoerd met inachtneming van de daarvoor geldende normen en regelingen. Het onderzoeksrapport ligt voor koper ter inzage bij de gemeente. Blijkens dit rapport zijn in de grond en / of het grondwater van de onroerende zaak geen concentraties van stoffen aangetroffen, die het perceel ongeschikt maken voor de door koper beoogde bestemming van de onroerende zaak .

## **Artikel 5 Gebruik van perceel**

### **Artikel 5.1 Gebruik**

- a. De koper is gehouden de onroerende zaak en de daarop op te richten bebouwing voor eigen gebruik aan te wenden.
- b. De koper is gehouden de onroerende zaak en de daarop op te richten bebouwing niet anders te gebruiken dan overeenkomstig het bij ondertekening van de koopovereenkomst geldende bestemmingsplan dan wel ontwerp-bestemmingsplan, tenzij op een later tijdstip de (ontwerp) bestemming alsnog wordt gewijzigd. In dat laatste geval is het gebruik volgens de nieuwe gewijzigde bestemming geoorloofd.

- c. De in lid b omschreven gebruiksplicht laat onverlet het recht van de koper gebruik te maken van de vrijstellingsmogelijkheden, waarin het vigerende bestemmingsplan of de Wet op de Ruimtelijke Ordening of een daarvoor in de plaats komende regeling voorziet of op enig moment zal voorzien.

### **Artikel 5.2 Bouwplicht**

De koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig een door het College verleende bouwvergunning en deze bebouwing te beginnen binnen drie maanden na het passeren van de notariële akte en te voltooien binnen achttien maanden na het passeren van de notariële akte.

### **Artikel 5.3 Boete en aanbiedingsplicht**

- a. Wanneer niet wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.1 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden, is de koper aan de gemeente een boete, verschuldigd als bedoeld in artikel 9 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden.
- b. Indien niet wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.2 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden of indien de koper of diens rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel de onroerende zaak, zolang deze onbebouwd is geheel of gedeeltelijk wenst te vervreemden, is de koper verplicht de onroerende zaak aan de gemeente aan te bieden tegen de oorspronkelijke verkrijgingsprijs exclusief belastingen en gemaakte kosten.

## **Artikel 6 Vervreemding en antispeculatie**

### **Artikel 6.1 Vervreemding van het perceel**

Vanaf het zesde jaar na de eerste dag van bewoning is het de koper toegestaan om zonder toestemming van de gemeente de onroerende zaak of de daarop opgerichte bouwwerken te vervreemden.

Het is koper niet toegestaan om tot gehele of gedeeltelijke vervreemding – verlening van een zakelijk recht daaronder begrepen – van de onroerende zaak aan derden over te gaan, tenzij koper hiervoor schriftelijk toestemming heeft verkregen van het college. Deze toestemming voor doorverkoop zal door het college slechts worden verleend na daadwerkelijke ingebruikname en op voorwaarde dat het verschil tussen de oorspronkelijke verkrijgingsprijs die de koper voor de onroerende zaak en de daarop opgerichte bouwwerken heeft betaald en de koopsom waarvoor koper het gekochte vervreemdt, (gedeeltelijk) wordt afgedragen aan de gemeente en wel als volgt:

1. Bij vervreemding in het eerste jaar na de eerste dag van bewoning wordt 80% van genoemd verschil afgedragen;
2. Bij vervreemding in het tweede jaar na de eerste dag van bewoning wordt 80% van genoemd verschil afgedragen
3. Bij vervreemding in het derde jaar na de eerste dag van bewoning wordt 60% van genoemd verschil afgedragen;
4. Bij vervreemding in het vierde jaar na de eerste dag van bewoning wordt 40% van genoemd verschil afgedragen
5. Bij vervreemding in het vijfde jaar na de eerste dag van bewoning wordt 20% van genoemd verschil afgedragen.

Burgemeester en wethouders zijn bij uitsluiting bevoegd tot het vaststellen van genoemd verschil. Het uitgangspunt is hierbij dat dit verschil gelijk is aan het verschil tussen de koopsom die de koper van de hem opvolgende gerechtigde ontvangt en de verkrijgingsprijs die de koper voor de onroerende zaak, inclusief de

daarop opgerichte bouwwerken heeft betaald, alsmede inclusief de eventuele naar objectieve maatstaven aantoonbare, blijvende waarde toevoegingen gedaan door de koper. De laatstgenoemde verkrijgingsprijs wordt geïndexeerd aan de hand van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie categorie inkomens laag, over de periode tussen beide notariële akten.

Voor de bepaling van de dag van daadwerkelijke ingebruikname van de woning zal de inschrijving op het woonadres worden gebruikt als uitgangspunt.

### **Artikel 6.2 Hardheidsclausule**

Indien het College het op gronden van redelijkheid en billijkheid en / of met het oog op de gerechtvaardigde belangen van de koper verantwoord acht, kan zij in uitzonderlijke situaties aan de koper, al dan niet onder het stellen van voorwaarden toestemming verlenen om zonder betalingsverplichting jegens de gemeente over te gaan tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van de onroerende zaak en / of de daarop opgerichte bouwwerken aan derden.

## **Artikel 7 Ontbinding van de overeenkomst**

### **Artikel 7.1**

In geval de koper vóór het passeren van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen of in geval van wettelijke schuldsanering, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst is vereist. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding. Indien de aflevering reeds heeft plaatsgevonden is de koper verplicht het afgeleverde onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin het zich bevond ten tijde van de aflevering.

### **Artikel 7.2**

De gemeente heeft het recht de overeenkomst te ontbinden, indien de koper ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, waarbij de koper een redelijke termijn voor de nakoming is gesteld, zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de overdracht. De enkele aanzegging bij aangetekende brief dat de gemeente de overeenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende.

### **Artikel 7.3**

Indien de gemeente van haar recht op ontbinding als bedoeld in artikel 7.1 en / of 7.2 gebruik maakt, zal zij de notaris die de notariële akte zal passeren daarvan onverwijld schriftelijk in kennis stellen.

## **Artikel 8 Kwalitatieve verplichtingen**

### **Artikel 8.1**

- a. De koper neemt (jegens de gemeente) de verplichting op zich te dulden dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van voorzieningen ten behoeve van openbaar nut op, in of boven de onroerende zaak door of namens de gemeente zal worden aangebracht en onderhouden.
- b. De koper neemt (jegens de gemeente) de verplichting op zich, voorzover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, al datgene na te laten (waaronder tevens is begrepen: niet handelen) dat schade aan de aanwezig zaken, omschreven in lid a van dit artikel tot gevolg kan hebben, in welk verband de gemeente (of beheerders van die zaken) aanwijzingen kunnen verlenen.

- c. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
- d. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen, onderhouden of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken door de gemeente of degene ten gunste van wie het gedoogrecht geldt, zal op kosten van de gemeente of degene ten gunste van wie het met het voormelde verplichtingen correlerend recht geldt, worden hersteld of, indien de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed.
- e. Partijen komen overeen dat de bepalingen in de leden a, b, c en d als kwalitatieve verplichting rusten op de onroerende zaak en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal / zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van die zaak krijgen. Deze verplichtingen zullen daarvoor als zodanig worden opgenomen in de notariële akte (die wordt ingeschreven in de openbare registers).

## **Artikel 9 Kettingbeding en boetebeding**

### **Artikel 9.1 Kettingbeding**

De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de in deze Algemene Verkoopvoorwaarden en de eventueel in de overeenkomst opgenomen bijzondere voorwaarden bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het perceel, alsmede bij verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen.

### **Artikel 9.2 Boetebeding**

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koopovereenkomst of de van toepassing zijnde bepalingen in de Algemene Verkoopvoorwaarden, is de koper zonder enige ingebrekestelling een direct opeisbare boete aan de gemeente verschuldigd, tenzij op de betreffende nakoming in enig artikel van de overeenkomst of de Algemene Verkoopvoorwaarden afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.
- b. De boete bedraagt:
  - 1. 10 % van de koopprijs met een minimum van € 1000,-; dan wel
  - 2. € 250,00 voor elke niet of niet volledige nakoming of een gelijk bedrag per dag dat deze niet of niet volledige nakoming voortduurt; dit ter keuze van de gemeente.
  - 3. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behoudt de gemeente het recht om bij niet-of niet volledige nakoming vergoeding van meer geleden schade te vorderen.

## **Artikel 10 Slotbepalingen**

### **Artikel 10.1 Ontheffing**

Het College is bevoegd in bijzondere gevallen ontheffing te verlenen van de uit deze Algemene Verkoopvoorwaarden voortvloeiende verplichtingen. Hieraan kunnen zij voorwaarden verbinden.

### **Artikel 10.2 Kwalitatieve verplichting**

De uit deze voorwaarden voortvloeiende verplichtingen jegens de gemeente worden voor zover mogelijk als kwalitatieve verplichting gevestigd, blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal / zullen verkrijgen. Daarbij wordt bepaald dat

degene die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen mede gebonden zal zijn. Aangezien ter uitvoering van de overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, wordt voldaan aan de eis van artikel 6.252 lid 2 BW.

### Artikel 10.3 Slotbepaling

Deze algemene verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel 'Algemene verkoopvoorwaarden voor verkoop van gronden gemeente Goirle 2005'

**Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Goirle;**

gelezen de wensen en bedenkingen van de gemeenteraad dd. 5-4-2005;

besluit:

De Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Goirle van april 2005 vast te stellen.

Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Goirle in haar vergadering van 19-04-2005.

de secretaris,

C. Troost

de burgemeester,

mr. W.M.C. de Vrey-Vringer

lb