
ALGEMENE UITGIFTEVOORWAARDEN

bouwterreinen gemeente Oude IJsselstreek 2005

Inleiding

Bij het sluiten van een koopovereenkomst voor een bouwterrein met de gemeente zijn meestal de voorwaarden uit deze algemene uitgiftevoorwaarden van toepassing.

Het is voor de koper van belang dat hij met deze algemene uitgiftevoorwaarden kan instemmen.

In de koopovereenkomst staat vermeld welke artikelen precies voor de koper gelden of welke worden uitgesloten.

De koopovereenkomst is een overeenkomst, waarin de tussen de gemeente Oude IJsselstreek en de koper te sluiten transactie staat omschreven.

In de koopovereenkomst kunnen naast algemene uitgiftevoorwaarden ook bijzondere bedingen zijn opgenomen. Bijzondere bedingen zijn extra artikelen die alleen in dat bijzondere geval in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Artikel 1 **Geldigheid**

Deze algemene uitgiftevoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente en de koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.

Artikel 2

Tekening

Van elke koopovereenkomst tot uitgifte van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak met kadastrale aanduiding en oppervlakte staat aangegeven.

Artikel 3

Staat van overdracht.

- a. De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat, waarin zij zich bevindt op de datum van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij overgedragen in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
- b. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken en van beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen, voorzover de gemeente bekend, blijven er echter op rusten en worden in de koopovereenkomst genoemd.

Artikel 4

Aanvaarding en levering.

- a. De notariële akte dient te worden ondertekend binnen twee maanden na de datum van het gemeentelijk besluit tot verkoop.
- b. De keuze van de notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris wil of kan aanwijzen wijst de gemeente een notaris aan.
- c. Tenzij in de koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen, kan de koper de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.

Artikel 5

Kosten en belastingen.

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van het kadastrale recht, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle kosten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van de overdracht voor rekening van de koper.

Artikel 6

Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen.

De grenzen van het gekochte zullen eenmalig door of in opdracht van de gemeente met piketten of ijzeren buizen in het terrein worden aangeduid en aan de koper eenmalig op diens verzoek worden aangewezen. De koper machtigt de gemeente aanwijzing aan het Kadaster te verzorgen. Koper verplicht zich of degene aan wie hij daartoe opdracht heeft gegeven bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen overleg te plegen met de ambtenaar die daar het bouwtoezicht heeft over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

Artikel 7

Over- en ondermaat.

De opgegeven oppervlakte is als aanduiding bedoeld. Onder- en overmaat wordt niet verrekend.

Artikel 8

Faillissement en beslag.

- a. Indien de koper voor het verlijden van de overdrachtsakte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft verkregen, alsmede wanneer er voor het verlijden van de overdrachtsakte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze koopovereenkomst te boven gaan.

Artikel 9

Milieukundig onderzoek.

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven grond, is een indicatief onderzoek verricht.

De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. De koper heeft recht op inzage in het rapport. Evenmin heeft de gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de grond en voor zover dat aan de gemeente bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden.

De gemeente verklaart derhalve dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden.

Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de koper terzake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen.

Artikel 10

Ontbinding in geval van verontreiniging.

- a. Indien vóór de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dit eerder is, vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de koper eenzijdig het recht de koopovereenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst.
- b. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.

Artikel 11

Hoofdelijkheid

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

Artikel 12

Betaling koopsom.

- a. Binnen twee maanden na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.
- b. Indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 NBW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 NBW verschuldigd zijn.

- a. Indien de gemeente of de koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte tot overdracht van het bouwterrein van mening is dat niet voldaan wordt aan enige verplichting zoals opgenomen in deze algemene uitgiftevoorwaarden, dan wel zoals opgenomen in de terzake de overdracht van bouwterrein opgemaakte overeenkomst, kan de ene partij de andere partij schriftelijk in gebreke stellen, waarbij de ingebreke gestelde partij alsdan in de gelegenheid wordt gesteld om binnen een termijn van 30 dagen alsnog datgene te doen wat is overeengekomen en tot nakoming waarvan partijen elkaar hebben verplicht.
- b. Indien binnen de onder a gestelde termijn de ingebreke gestelde partij niet voldoet aan datgene waarvoor hij ingebreke is gesteld, kan de andere partij:
 1. op kosten van de ingebreke gestelde partij alsnog datgene uitvoeren of laten uitvoeren van wat onder de ingebrekestelling als onder a bedoeld is begrepen;
 2. de overeenkomst als ontbonden beschouwen zonder dat terzake verder nog enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

- a. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kant(o)r(en) of bijzondere- of andere in de koopovereenkomst nader omschreven bebouwing kan betreffen.
- b. Binnen 6 maanden na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet met de op de grond te stichten bebouwing begonnen zijn, waarna deze bebouwing binnen een jaar voltooid en gebruiksklaar dient te zijn.
- c. Zolang niet is voldaan aan de in lid b vermelde verplichtingen mag de koper de grond niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- d. Het bepaalde in lid c is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en van verkoop op grond van art. 3:174 NBW.
- e. De in lid c bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper, zijnde een aannemingsbedrijf of exploitatiemaatschappij en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover diens wederpartij verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde opstallen te bouwen.
- f. Het in dit artikel in lid e. gestelde, geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.

Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht.

- a. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting is de koper verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van burgemeester en wethouders aan de gemeente terug te verkopen, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom.
- b. De kosten van of in verband met de terugkoop en de wederoverdracht van de gekochte grond -in de meest ruime zin- komen geheel voor rekening van de terugverkoper.
- c. De terugverkoper is verplicht binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte grond, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper zal geschieden.

Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop.

- a. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 14 verplicht de koper zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 NBW;
 2. executoriale verkoop;
 3. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende twee achtereenvolgende jaren heeft bewoond, gerekend vanaf het tijdstip waarop de daadwerkelijke bewoning een aanvang heeft genomen.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt steeds verleend in geval van:
 1. verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 2. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 3. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden;

De gemeente staat toe dat de koper, zijnde een aannemingsbedrijf of exploitatiemaatschappij, haar rechten op overdracht van de grond overdraagt aan de kopers van de woningen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing is tot stand gekomen, onder de voorwaarde dat:

- a. in de tussen de koper, zijnde een aannemingsbedrijf of exploitatiemaatschappij, en haar wederpartij te sluiten overeenkomst het artikel 16 van deze algemene uitgiftevoorwaarden (in samenhang met hetgeen omtrent dit artikel in de uitgifte-koopovereenkomst is bepaald), integraal wordt opgenomen;
- b. de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers van de woningen heeft verplicht.

- a. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen (*zoals kabels en leidingen voor nutsvoorzieningen, inclusief de kabel(s) voor het centraal antennasysteem, straatlantaarns met bijbehorende kabels en aansluitingen op het elektriciteitsnet, straatkolken met hun aansluitingen op het gemeentelijk rioolstelsel, straatnaamborden, verkeersborden en ander straatmeubilair, etc.*) op, in of boven de grond is aangebracht wordt onderhouden en te gedogen dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van die openbare voorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.
- b. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
- c. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de koper wenst, aan de koper worden vergoed, doch onder de verplichting van hen, die daadwerkelijk de onder a bedoelde zaken aanbrengen, herstellen of vernieuwen, alle schade op hun kosten te (doen) herstellen.
- d. 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 a van dit artikel, welke burgemeester en wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
- e. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
- f. Dit artikel blijft rusten op het registergoed en zal van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/kunnen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van deze 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 NBW.

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit deze koopovereenkomst en/of eventuele met deze koopovereenkomst samenhangende koopovereenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in artikel 14, met dien verstande dat de onder b van dit artikel genoemde termijn van een jaar wordt verminderd met de reeds verstreken tijd na aanvang van de bebouwing, de artikelen 15 en 18, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftienduizend euro ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b. opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Dit besluit kan worden aangehaald onder de titel van "**Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Oude IJsselstreek 2005.**"