

ALGEMENE VOORWAARDEN
voor de verkoop van onroerende zaken
in de gemeente Berkelland

Vastgesteld door B&W van Berkelland op 15 februari 2005

Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken in de gemeente Berkelland

Artikel 1: GELDIGHED

1. Deze Algemene voorwaarden behoren bij iedere verkoop-overeenkomst tussen de gemeente Berkelland en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.
2. Alleen die artikelen die in de verkoop-overeenkomst van toepassing zijn verklaard gelden tussen partijen.

Artikel 2: NOTARIËLE AKTE VAN LEVERING

De voor de overdracht van het verkochte (hierna ook te noemen: het registergoed) vereiste akte van levering, te verlijden ten overstaan van een notaris of zijn plaatsvervanger of opvolger (hierna te noemen: de notaris) ter keuze van de koper, dient te worden verleden binnen twee maanden na de ondertekening door beide partijen van de koopovereenkomst gevolgd door inschrijving van de akte van levering in de daartoe bestemde openbare registers, voor welke inschrijving partijen bij deze reeds nu voor alsdan toestemming verlenen.

Artikel 3: KOSTEN EN BELASTINGEN

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht en de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van de koper.
2. Indien over de koopsom omzetbelasting verschuldigd is, is deze voor rekening van de koper en is deze niet in de koopsom begrepen.

Artikel 4: BETALING

1. De koopsom, de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting en al hetgeen verder door de koper in het kader van de koopovereenkomst is verschuldigd, dient aan de gemeente of de notaris te zijn voldaan vóór het ondertekenen van de akte van levering dan wel vóór de feitelijke levering indien deze eerder plaatsvindt. Eventuele gevolgen voor de verschuldigdheid van omzetbelasting door een vervroegde feitelijke levering zijn voor rekening van de koper.
2. Indien het volgens dit artikel verschuldigde niet tijdig door de gemeente of de notaris is ontvangen, zal de koper in verzuim zijn en zal hij, zonder ingebrekestelling, over de periode van verzuim de wettelijke rente over het te betalen bedrag aan de gemeente verschuldigd zijn, dit onverminderd het recht van de gemeente om, na ingebrekestelling, de koopovereenkomst te ontbinden.
3. Alle betalingen volgens dit artikel dienen te geschieden door creditering van de bankrekening(en) van de gemeente of de notaris.

Artikel 5: VERREKENING ZAKELIJKE LASTEN

De zakelijke lasten met betrekking tot het verkochte, derhalve niet de gebruikerslasten, zijn voor rekening van de koper vanaf de dag waarop de feitelijke levering plaats heeft en dienen te worden voldaan zoals in artikel 4 is bepaald.

Artikel 6: FEITELIJKE LEVERING, STAAT VAN HET VERKOCHTE

1. De feitelijke levering van het verkochte aan de koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het passeren van de akte van levering bevindt. De gemeente verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
2. Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het in de koopovereenkomst vermelde gebruik nodig zijn. Aan koper bij het totstandkomen van de koopovereenkomst kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden bij de ondertekening van de akte van levering. Indien de feitelijke levering plaats heeft op een eerder tijdstip, eindigt de zorgplicht van de gemeente per het tijdstip van feitelijke levering.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal ontruimd geschieden.
4. De koper heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering te inspecteren.

Artikel 7: LASTEN EN BEPERKINGEN, JURIDISCHE LEVERING, ONTBINDENDE VOORWAARDE

1. Behoudens indien en voor zover omschreven in de koopovereenkomst, verklaart de gemeente aan de koper dat de verkochte zaak in eigendom zal worden overgedragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen. De in de koopovereenkomst opgenomen bijzondere lasten en beperkingen worden door de koper uitdrukkelijk aanvaard.
2. De notaris zal, vóórdat de juridische levering heeft plaatsgehad, onderzoek doen naar eventuele lasten en beperkingen uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers. Indien uit dit onderzoek blijkt dat met het verkochte lasten en beperkingen verbonden zijn die niet in de koopovereenkomst waren opgesomd en die voor de koper een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft de koper het recht om binnen veertien dagen nadat hem de uitslag van vermeld onderzoek door de notaris is meegedeeld, schriftelijk en onder opgave van redenen de koopovereenkomst te ontbinden. In dat geval zal de gemeente niet tot schadevergoeding gehouden zijn.
3. Het verkochte zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, alsmede met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en alle kwalitatieve rechten, doch vrij van hypotheek en beslagen en inschrijvingen daarvan.

Artikel 8: OPPERVLAKTE, LIGGING, OVER- EN ONDERMAAT

1. Het verkochte is op de bij de koopovereenkomst behorende situatietekening schetsmatig aangegeven.
2. Vóór de datum van de feitelijke levering van het verkochte zullen de grenzen daarvan door de gemeente in het terrein worden aangeduid.
3. Partijen verklaren ermee akkoord te gaan dat de uitkomsten van de kadastrale meting volgens aanwijzing van partijen op het terrein in de plaats treden van de omschrijving in de koopovereenkomst en op de situatietekening, en bepalend zijn voor datgene wat overgedragen casu quo verkregen is.
4. Bij geschillen bij de aanwijzing op het terrein is de situatie zoals aangegeven op de bij de gemeente aanwezige tekening bepalend.
5. Verschil tussen de in de koopovereenkomst vermelde en de werkelijke grootte van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen, tenzij het verschil meer dan vijf procent (5%) van de oppervlakte beslaat en de totale oppervlakte van het verkochte groter is dan tien centiare. In geval van bedrijfskavels wordt het in het in de vorige volzin vermelde percentage verminderd tot twee procent (2%).
6. De in lid 5 bedoelde verrekeningsvordering verjaart één jaar nadat de uitslag van de opmeting door Dienst voor het kadaster en de openbare registers aan partijen is meegedeeld.

Artikel 9: INFORMATIEPLICHT GEMEENTE/ONDERZOEKSP LICHT KOPER

1. De gemeente staat er voor in dat zij aan koper met betrekking tot het verkochte al die inlichtingen heeft verschaft die naar de geldende verkeersopvattingen ter kennis van de koper behoren te worden gebracht.
2. De gemeente is niet gehouden inlichtingen te verstrekken over feiten welke aan de koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de koper verlangd mag worden.
3. De koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar de feiten en omstandigheden die naar de geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.

Artikel 10.: GARANTIEVERKLARINGEN VAN DE GEMEENTE

De gemeente garandeert, onverminderd het hiervoor in de artikelen 6 en 7 bepaalde, het volgende:

- a. De gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.
- b. Tenzij in de koopovereenkomst anders is vermeld, bestaan met betrekking tot het verkochte geen huren, pachten of andere gebruiksrechten. Vanaf het totstandkomen van de koopovereenkomst zal het verkochte niet geheel of gedeeltelijk worden verhuurd, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van de koper.
- c. Voor zover aan de gemeente bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
- d. Aan de gemeente zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd.
- e. Het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
- f. Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.
- g. Aan de gemeente is betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 1. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 2. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.

Artikel 11.: STAAT VAN DE BODEM

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte, is vanwege de gemeente onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een in de koopovereenkomst vermeld rapport, waarin de toestand van het verkochte wordt omschreven en waaruit blijkt dat het verkochte perceel geschikt is voor het in de koopovereenkomst aangegeven gebruik. De koper heeft recht op inzage van voormeld rapport en/of verkrijging van een kopie hiervan.
2. Het in lid 1 bedoelde bodemonderzoek biedt geen bewijs voor de toepassingsmogelijkheden van de uitkomende grond op een andere locatie. Het onderzoek naar de toepassingsmogelijkheden van de uitkomende grond, alsmede de eventuele afvoer/verwerking daarvan, dient te worden uitgevoerd door en voor rekening van de koper.
3. Indien vóór de feitelijke levering van het verkochte zou blijken van de aanwezigheid daarin van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen die van zodanige aard zijn dat van koper in redelijkheid niet kan worden verlangd dat hij - zonder dat wordt gesaneerd - het verkochte aanvaardt, heeft de koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat hij tegenover de gemeente enig recht op vergoeding van schade zal kunnen doen gelden.

Artikel 12.: RISICO-OVERGANG

Het verkochte komt eerst voor risico van de koper zodra de akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat.

Artikel 13.: VERPLICHTINGEN EN VERBODEN VOOR KOPER

Bouwvergunning/bouwplicht

1. De koper is verplicht het verkochte te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) dan wel bijzondere of andere nader in die overeenkomst omschreven bebouwing kan betreffen, een en ander met inachtneming van de ter plaatse geldende stedenbouwkundige voorschriften, eventueel na verkrijging van en met inachtneming van een vrijstelling als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

2. Ter verkrijging van een bouwvergunning voor de op te richten bebouwing zal de koper binnen drie maanden na de ondertekening van de akte van levering bij de gemeente een ontvankelijke bouwaanvraag (inclusief checklist duurzaam bouwen) indienen.
3. Met de bebouwing moet worden aangevangen binnen een half jaar na de datum waarop de bouwvergunning onherroepelijk is geworden.
4. Binnen ten hoogste twee jaren, te rekenen vanaf de datum van aanvang van de bouw, moet de bebouwing glas- en waterdicht zijn voltooid.

Afscheiding verkochte

5. Indien het verkochte grenst aan gemeente-eigendommen is de koper verplicht het verkochte binnen drie maanden na voltooiing van de daarop op te richten bebouwing, van die aangrenzende grond op zijn kosten af te scheiden en afgescheiden te houden.

Verlenging termijnen

6. De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de koper de in dit artikel gestelde termijnen verlengen.

Boete

7. Indien de koper in gebreke blijft te voldoen aan de hiervoor onder 1 tot en met 5 vermelde verplichtingen, zal hij aan de gemeente voor elke volle dag van in gebreke blijven per woning, bedrijfsgebouw of kantoor, dan wel per bijzondere of andere bebouwing een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete zijn verschuldigd gelijk aan € 200,- per dag, zulks onverminderd het recht van de gemeente te kiezen voor een vordering tot nakoming.

Kettingbeding

8. Zolang nog niet is voldaan aan de in voorgaande leden omschreven verplichtingen, zullen deze op alle opvolgende kopers en opvolgende gerechtigden toepasselijk zijn en wel zodanig, dat elke koper of opvolgend gerechtigde door wie één of meer van die verplichtingen niet zijn nagekomen, aansprakelijk zal zijn tot betaling van de in lid 7 genoemde boete.
9. Hiertoe zullen bedoelde verplichtingen, alsmede het bepaalde in de leden 8 en 9, bij elke overdracht van de verkochte grond of vestiging van een beperkt gebruiksrecht op het verkochte, in de betreffende leverings- of vestigingsakte woordelijk moeten worden opgenomen en worden bedongen ten behoeve van de gemeente.
10. Bij niet nakoming van het in lid 9 vermelde beding verbeurt de koper of de opvolgend gerechtigde, die dat beding overtreedt, ten behoeve van de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete, gelijk aan de door de koper aan de gemeente betaalde koopsom.

Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop

11. Indien het verkochte is bestemd voor de bouw van een woning (geen dienstwoning zijnde), verplicht koper zich om:

- a. die woning uitsluitend te zullen gebruiken voor zelfbewoning (met zijn eventuele gezinsleden) en
- b. het verkochte inclusief opstal(len) niet aan derden te zullen doorverkopen, één en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.

12. Het bepaalde in lid 11 is niet van toepassing in geval van:

- a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
 - c. schriftelijke ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente.
- Deze ontheffing zal in ieder geval worden verleend bij:
- verandering van werkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e);
 - einde van het huwelijk van koper door echtscheiding;
 - verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of één van zijn gezinsleden.

13. Het bepaalde in lid 11 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende twee achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.

14. Bij overtreding door de koper van het bepaalde in lid 11 zal hij aan de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete zijn verschuldigd, gelijk aan vijftientig procent (25%) van de door hem aan de gemeente voor de grond verschuldigde koopsom inclusief omzetbelasting.

15. Indien de koper een (bouw)bedrijf is, is het bepaalde in de leden 11, 12 en 13 niet op dit (bouw)bedrijf van toepassing, maar op zijn rechtsopvolger(s). Koper verplicht zich het in voormelde leden bepaalde aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen op verbeurte van de in lid 10 bedoelde boete per kavel.

16. Voor het geval de koper nog niet met de bouw van opstallen is begonnen en de eigendom van de grond wenst te vervreemden, is hij verplicht de grond eerst aan de gemeente te koop aan te bieden tegen dezelfde koopsom als hij aan de gemeente heeft betaald. De kosten van de akte van levering komen in dat geval ten laste van de partij die levert.

17. Bij overtreding door de koper van het bepaalde in lid 16 zal hij aan de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete zijn verschuldigd, gelijk aan vijftientig procent (25%) van de door hem aan de gemeente voor de grond betaalde koopsom inclusief omzetbelasting.

Artikel 14.: INGEBREKESTELLING, VERZUIM, ONTBINDING EN BOETE

1. Voor zover in deze voorwaarden of in de koopovereenkomst niet anders is bepaald, is een partij in verzuim jegens de wederpartij als zij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan haar verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst of de wet te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen vóórdát een partij nalatig is.

2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden of alsnog nakoming eisen.

3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering van het verkochte, dan wel op de voldoening van de koopprijs cum annexis, zal de nalatige partij voorts ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent (10%) van de totale koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft zij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

Artikel 15.: FAILLISSEMENT EN BESLAG

1. Indien de koper vóór de datum van ondertekening van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er vóór gemelde datum executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

2. Indien de feitelijke levering van het verkochte reeds heeft plaatsgevonden is de koper verplicht het afgeleverde onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voorzover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de feitelijke levering.

3. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan.

Artikel 16.: HOOFDELIJKHEID

Indien in de koopovereenkomst meerdere kopers staan vermeld, zijn deze kopers ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van die overeenkomst.

Artikel 17.: TITELBEWIJZEN EN BESCHEIDEN

Door partijen wordt de werking van het bepaalde in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek uitgesloten voor zover het betreft de afgifte van de in voormeld artikel bedoelde titelbewijzen en bescheiden.

Artikel 18.: TERMIJNEN

Op de in deze voorwaarden en de koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 19.: WOONPLAATSKEUZE

Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de notaris.

GEREGISTREERD PARTNERSCHAP

Waar in deze algemene voorwaarden een rechtsgevolg afhankelijk is gesteld van het al dan niet gehuwd zijn of van een rechtstreeks met het huwelijk verbonden rechtsfeit, wordt met het huwelijk gelijkgesteld een geregistreerd partnerschap.