

Algemene voorwaarden voor de verkoop van particuliere woningbouwkavels in het plan de Contreie, gemeente Oosterhout 2017

Vastgesteld door het college van burgemeester en
wethouders d.d. 20 februari 2017 en in werking
tredend d.d. 21 februari 2017

Inhoudsopgave

Bladzijde

Inleiding		3
Definities		4
Hoofdstuk 1	Bepalingen algemeen	6
Artikel 1.1.	Totstandkoming overeenkomst	6
Artikel 1.2.	Informatie- en onderzoeksplicht	6
Artikel 1.3.	Geldigheid	6
Artikel 1.4.	Definities	6
Artikel 1.5.	Inwerkingtreding	6
Artikel 1.6.	Titel	6
Hoofdstuk 2	Precontractuele fase	7
Artikel 2.1.	Optie	7
Artikel 2.2.	Aanbieding / toesturen (concept)koopovereenkomst	7
Artikel 2.3.	Gevolgen termijnoverschrijding	7
Hoofdstuk 3	Verkoopbepalingen	8
Artikel 3.1.	Aanbetaling	8
Artikel 3.2.	Betaling koopsom	8
Artikel 3.3.	Omgevingsvergunningaanvraag	8
Artikel 3.4.	Overdracht en aanvaarding	8
Artikel 3.5.	Feitelijke levering, staat van het verkochte	8
Artikel 3.6.	Ingebruikneming	9
Artikel 3.7.	Lasten, baten en belastingen	9
Artikel 3.8.	Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen	10
Artikel 3.9.	Over- en ondermaat	10
Artikel 3.10.	Garanties	10
Artikel 3.11.	Risico overgang, beschadiging	11
Artikel 3.12.	Bodemonderzoek	11
Artikel 3.13.	Faillissement en beslag	12
Artikel 3.14.	Hoofdelijkheid	12
Artikel 3.15.	Boetebepaling	12
Artikel 3.16.	Overdracht van rechten	13
Artikel 3.17.	Burenrechtelijke bepaling	13
Artikel 3.18.	Geschillenregeling	13
Artikel 3.19.	Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper	13
Hoofdstuk 4	Voorwaarden voor verkoop van bouwterreinen	14
Titel 1	Bebouwing	14
Artikel 4.1.	Bouwrijpe staat	14
Artikel 4.2.	Bouwplicht	14
Artikel 4.3.	Aanleg parkeerplaats	15
Titel 2	Woningen	15
Artikel 4.4.	Verplichting zelfbewoning en verbod tot doorverkoop	15
Artikel 4.5.	Achterpaden	16
Artikel 4.6.	Herbouwplicht	16
Titel 3	Bijzondere bepalingen	16
Artikel 4.7.	Gedoogplicht voorzieningen openbaar nut	16
Artikel 4.8.	Zakelijke rechten en kettingbedingen	16
Artikel 4.9.	Inrichting van de directe openbare omgeving	17

Inleiding

Hierbij treft u de “Algemene voorwaarden voor de verkoop van particuliere woningbouwkavels in het plan de Contreie, gemeente Oosterhout 2017” aan (hierna de Voorwaarden). Deze Voorwaarden zijn van toepassing op de koopovereenkomst die u met de gemeente Oosterhout sluit.

Het is voor een goed verloop van de te volgen procedure van belang dat u de Voorwaarden goed doorleest en bij eventuele onduidelijkheden nadere informatie bij de gemeente Oosterhout opvraagt.

Indien u een bouwkevel koopt in het plangebied de Contreie dient u een koopovereenkomst en een exemplaar van de Voorwaarden te ondertekenen en te retourneren. Door ondertekening van de koopovereenkomst en de Voorwaarden verklaart u uitdrukkelijk in te stemmen met de aankoop en de Voorwaarden.

Definities

Aflevering: feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak, zoals bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek.

Akte van levering: de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de notaris.

Bouwkavel: een nader omschreven perceel bouwrijp gemaakte grond, bestemd voor het oprichten van een individuele woning voor eigen bewoning met bijbehorende aanhorigheden.

BW: Burgerlijk Wetboek.

Erfdienstbaarheid: een last, waarmee de onroerende zaak – het diende erf – ten behoeve van een ander registergoed – het heersende erf – is bezwaard.

Gemeente: de gemeente Oosterhout.

Het college van burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oosterhout.

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

Ingebruikneming: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afscheiding omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een bodemonderzoek valt hier niet onder.

Kandidaat-koper(s): de (natuurlijke) persoon/personen die heeft/hebben aangegeven interesse te hebben in de aankoop van een bouwkavel.

Kettingbeding: een bepaling waarin staat dat een verplichting die rust op de (toekomstige) eigenaar van het onroerend goed ook moet worden opgelegd aan de opvolgende eigenaren van het onroerend goed.

Koop: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een registergoed te leveren en de koper zich verbindt om daarvoor een bedrag in geld te betalen.

Koopovereenkomst: de op schrift gestelde, tot levering verplichtende en door partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop, waarop de van toepassing verklaarde bepalingen van deze Voorwaarden van toepassing zijn.

Koopsom: de overeengekomen prijs voor de onroerende zaak, zoals vermeld in de koopovereenkomst.

Koper(s): de (natuurlijke)persoon/personen die als zodanig vermeld staat/staan in de koopovereenkomst.

Kwalitatieve verplichting: verplichting om iets te dulden of niet te doen.

Notaris: een door de gemeente nader te bepalen notaris of zijn waarnemer.

Notariële akte: de voor de overdracht vereiste akte van levering.

Omgevingsvergunningaanvraag: een aanvraag ingediend conform het Besluit Omgevingsrecht.

Ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag: een aanvraag die voldoet aan het gestelde in artikel 1 lid 3 van de Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 30 maart 2010 (Regeling omgevingsrecht).

Onherroepelijke omgevingsvergunning: een door de gemeente voor het bouwplan, of onderdelen daarvan, verstrekte vergunning waarvan de bezwaar of beroepstermijn met meer dan twee weken is verstreken én binnen de bezwaar of de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening of schorsing is ingediend dan wel door de voorzieningenrechter dit verzoek is afgewezen én geen bezwaar of beroep is ingediend dan wel door een uitspraak ongegrond is verklaard.

Onroerende zaak: de grond die het object van de koopovereenkomst vormt waarop deze Voorwaarden van toepassing zijn.

Onvoorwaardelijk verkochte eigen woning: een door de kandidaat-koper van een bouwkegel gesloten koopovereenkomst met de koper van zijn eigen (huidige) woning waarbij alle ontbindende voorwaarden in deze koopovereenkomst zijn ingelost.

Opstallen: de op, in of boven de grond aanwezige gebouwen, werken of beplantingen.

Optieperiode: periode waarin de particuliere woningbouwkegel voor de kandidaat-koper is gereserveerd.

Overdracht: de juridische eigendomsovergang van een registergoed door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.

Partij: de gemeente of de koper(s).

Partijen: de gemeente en de koper(s) gezamenlijk.

Precontractuele fase: fase voorafgaand aan het tot stand komen van de koopovereenkomst.

Tekening: een (grondverkoop)tekening, waarop onder meer de over te dragen onroerende zaak met kadastrale aanduiding en (globale) oppervlakte staat aangegeven, maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst.

Verkochte: de grond die het object van de koopovereenkomst vormt waarop deze Voorwaarden van toepassing zijn.

Vervreemden: juridische of economische eigendomsovergang, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur of pacht of anderszins in gebruik geven.

Voorwaarden: de voorliggende schriftelijke algemene voorwaarden van de gemeente Oosterhout die bestemd zijn om te gelden bij koopovereenkomsten waarbij de gemeente particuliere woningbouwkegels in het plan de Contreie verkoopt.

Hoofdstuk 1 Bepalingen algemeen

Artikel 1.1. Totstandkoming overeenkomst

Een overeenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat beide partijen de overeenkomst hebben ondertekend.

Artikel 1.2. Informatie- en onderzoeksplicht

De gemeente staat er voor in dat zij aan de koper over het verkochte alle inlichtingen heeft verschaft die zij ter kennis van de koper behoort te brengen. De gemeente is niet gehouden inlichtingen te verstrekken over feiten die 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 mag worden verlangd.

Artikel 1.3. Geldigheid

Deze Voorwaarden behoren bij iedere overeenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente Oosterhout en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.

Artikel 1.4. Definities

De definities maken onlosmakelijk deel uit van deze Voorwaarden.

Artikel 1.5. Inwerkingtreding

Deze Voorwaarden zijn door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op **20 februari 2017** en treden op **21 februari 2017** in werking.

Artikel 1.6. Titel

De Voorwaarden kunnen aangehaald worden onder de titel "Algemene voorwaarden voor de verkoop van particuliere woningbouwkavels in het plan de Contreie, gemeente Oosterhout 2017".

Hoofdstuk 2 Precontractuele fase

Artikel 2.1. Optie

- a. De kandidaat-koper reserveert, kosteloos en vrijblijvend, een bouwka­vel voor een periode van maximaal acht weken. Na schriftelijke bevestiging van deze reser­vering door de gemeente, vangt de periode van acht weken aan. De kandidaat-koper onderzoekt in deze periode de haalbaarheid (op diverse gebieden) van de ontwikkeling van de betreffende bouwka­vel.
- b. Uiterlijk acht weken na het reserveren van de betreffende bouwka­vel dient de kandidaat-koper zijn beslissing over het voorzetten van de procedure schriftelijk (per brief of per e-mailbericht) aan de gemeente mede te delen.
- c. In de periode als bedoeld in artikel 2.1. sub a van deze Voorwaarden wisselen de gemeente en de kandidaat-koper informatie uit ten aanzien van onder meer de beschikbaarheid van de grond, een verkennend en eventueel nader uitgevoerd bodemonderzoek, de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem blijkend uit (sanerings) rapporten, indien aanwezig het ter beschikking stellen van het sonderingsonderzoek, de eisen ten aanzien van de bouw van de woning en de grondprijs.

Artikel 2.2. Aanbieding / toesturen (concept)koopovereenkomst

- a. Indien de kandidaat-koper besluit om de procedure voort te zetten, dient hij bij de schriftelijke mededeling hiervan als bedoeld in artikel 2.1. sub b van deze Voorwaarden een kopie van zijn legitimatiebewijs(zen) mee te sturen. De bouwka­vel blijft hiermee maximaal zes weken langer gereserveerd voor de kandidaat-koper. De gemeente stuurt na ontvangst van de schriftelijke mededeling van de kandidaat-koper een (concept)koopovereenkomst toe. Door het toesturen van de (concept)koopovereenkomst doet de gemeente een formeel aanbod aan kandidaat-koper.
- b. De aanbieding geschiedt schriftelijk door de gemeente uiterlijk vier weken nadat de kandidaat-koper, overeenkomstig artikel 2.1. sub b van deze Voorwaarden schriftelijk aan de gemeente heeft medegedeeld, de procedure voort te willen zetten.
- c. Van de aanbieding / (concept)koopovereenkomst maakt onder andere deel uit:
 - de kadastrale aanduiding en de (circa) oppervlakte van de onroerende zaak;
 - een situatieschets met daarop aangegeven de onroerende zaak;
 - de bestemming en/of aard van het toegestane gebruik van de onroerende zaak;
 - de koopsom;
 - de naast deze Voorwaarden eventueel toepasselijke bijzondere voorwaarden.
- d. Indien de kandidaat-koper gebruik wenst te maken van de aanbieding, dient hij de (concept)koopovereenkomst, binnen een periode van twee weken nadat de (concept)koopovereenkomst schriftelijk door de gemeente aan de kandidaat-koper is verstuurd, voor akkoord te ondertekenen en te retourneren aan de gemeente.

Artikel 2.3. Gevolgen termijnoverschrijding

- a. Indien de afgesproken termijnen door de kandidaat-koper worden overschreden, is de gemeente, vanaf de eerste dag na afloop van de afgesproken termijn, vrij om de onroerende zaak aan een andere gegadigde te koop aan te bieden.
- b. De gemeente zal de kandidaat-koper hierover schriftelijk berichten.

Hoofdstuk 3 Verkoopbepalingen

Artikel 3.1. Aanbetaling

- a. Twee weken nadat beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, dient de koper een aanbetaling te doen van 5% van de koopsom. De gemeente stuurt koper tijdig een factuur.
- b. Indien de aanbetaling niet binnen de termijn van sub a is voldaan, is de koper in verzuim en is de koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf de datum van betaling die volgt uit sub a tot aan de datum van daadwerkelijke betaling, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW en artikel 6.119a BW over de aanbetaling verschuldigd.

Artikel 3.2. Betaling koopsom

- a. Het restant van de betaling van de koopsom (95%), vindt plaats bij de juridische levering via het kantoor van de notaris;
- b. Indien de ondertekening van de notariële akte later plaatsvindt dan binnen de termijn bepaald in artikel 3.4. sub a van deze Voorwaarden, is de koper in verzuim en is de koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf de datum zoals die volgt uit het bepaalde in artikel 3.4 sub a van deze Voorwaarden tot aan de datum van levering, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW en artikel 6.119a BW over de koopsom verschuldigd.

Artikel 3.3. Omgevingsvergunningaanvraag

De koper is verplicht een ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van de woning in te dienen, uiterlijk zes maanden nadat beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, tenzij in de koopovereenkomst een andere termijn is overeengekomen.

Artikel 3.4. Overdracht en aanvaarding

- a. De notariële akte van levering wordt gepasseerd binnen een termijn van twee weken nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden of zoveel eerder of later als partijen gezamenlijk overeenkomen.
- b. De notariële akte van levering wordt niet eerder gepasseerd dan nadat de aanbetaling (inclusief eventuele verschuldigde rente) als bedoeld in artikel 3.1. van deze Voorwaarden aan de gemeente is voldaan en het restant van de betaling (inclusief eventueel verschuldigde rente) als bedoeld artikel 3.2. van deze Voorwaarden is bijgeschreven op de kwaliteitsrekening van de notaris.
- c. De akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een door de gemeente nader te bepalen notaris of zijn waarnemer.
- d. Het risico van de verkochte onroerende zaak is vanaf het tijdstip van ondertekening van de notariële akte van levering voor de koper.

Artikel 3.5. Feitelijke levering, staat van het verkochte

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de notariële akte, als een perceel bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.

- b. Naast de door de gemeente vastgestelde peilhoogte voor het openbaar gebied, geeft de gemeente een advies vloerpeilhoogte af voor de bouwkael. Indien de koper af wil wijken van de advies vloerpeilhoogte, dan dient dit schriftelijk en gemotiveerd bij de gemeente aangegeven te worden. Partijen treden daarna hierover in overleg.
- c. Eventuele overtollige grond uit ontgravingen, die niet op het verkochte kan worden verwerkt, dient koper voor eigen rekening conform de regels van het Besluit bodemkwaliteit af te voeren. Bij een eventueel tekort aan grond dient koper voor eigen rekening voor de nodige aanvulgrond te zorgen.
- d. De feitelijke levering zal geschieden leeg en ontruimd en ontdaan van alle niet tot het verkochte behorende zaken en geheel vrij van huur, pacht en/of enig ander gebruiksrecht, alsmede vrij van feitelijk gebruik en ongevorderd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.
- e. Koper heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.
- f. Koper is voornemens het verkochte als volgt te gebruiken: voor de realisering van een **woning**.
- g. De gemeente is gehouden de onroerende zaak te leveren:
 - 1. vrij van hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan de in de koopovereenkomst opgegeven beperkte rechten;
 - 2. vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, tenzij de koopovereenkomst anders vermeldt;
 - 3. vrij van bijzondere lasten of beperkingen voor zover die niet in de koopovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening daarvan door de koper uitdrukkelijk worden aanvaard;
 - 4. met de eigenschappen die voor de bestemming en het gebruik zoals omschreven in de koopovereenkomst nodig zijn.
- h. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 3.6. Ingebruikneming

- a. Het is de koper verboden het bouwterrein in gebruik te nemen vóór de datum van de ondertekening van de notariële akte.
- b. Bij overtreding van het bepaalde in sub a, verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een onmiddellijke opeisbare boete van twintig procent van de koopsom.

Artikel 3.7. Lasten, baten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering van de onroerende zaak, waaronder begrepen de kosten voor het opmaken van de notariële akte en van de kadastrale afwikkeling, zijn voor rekening van de gemeente.
- b. Alle lopende baten en lasten komen voor rekening van de koper met ingang van 1 januari volgende op de datum van ondertekening van de notariële akte. Bij het passeren van de notariële akte worden de lopende baten en lasten derhalve niet tussen partijen verrekend.

Artikel 3.8. Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

- a. Voorafgaand aan de juridische levering splitst de gemeente, namens het Kadaster, de onroerende zaak af met voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige kadastrale oppervlakte. De voorlopige oppervlakte, welke wordt bepaald door het Kadaster, kan afwijken van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte. De gemeente stelt voorafgaand aan de juridische levering een nieuwe grondverkooptekening aan koper ter beschikking met daarop onder andere aangegeven de nieuwe kadastrale aanduiding en de voorlopige oppervlakte.
- b. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de (voorlopige kadastrale) grenzen door de gemeente worden uitgezet en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. Hierbij worden de grenspunten duurzaam gemarkeerd. De koper verplicht zich het bouwwerk binnen de grenzen van onroerende zaak te realiseren. Koper is verantwoordelijk voor de instandhouding van de uitgezette punten, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen.
- c. Koper machtigt de gemeente tot aanwijzing van de nieuwe (definitieve) grens aan het Kadaster.

Artikel 3.9. Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke (definitieve) grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, en de grootte zoals die door de gemeente in de koopovereenkomst is aangegeven, wordt niet verrekend, tenzij deze afwijking meer dan vijf procent van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte beslaat, in welk geval verrekening plaatsvindt over de totale oppervlakte en tegen de in de overeenkomst gehanteerde grondprijs per m². De verrekening geschiedt op verzoek van de meest gerede partij uiterlijk zes maanden nadat partijen door het Kadaster op de hoogte zijn gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting.

Artikel 3.10. Garanties

Verkoper verklaart het navolgende:

- a. voor zover aan verkoper bekend is, zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
- b. aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
- c. aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd.
- d. aan verkoper is betreffende het verkochte, dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen, geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend:
 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- e. het verkochte is niet ter onteigening aangewezen.

Artikel 3.11. Risico overgang, beschadiging

- a. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.
- b. Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór de in de koopovereenkomst genoemde datum van levering, koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper zal overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs – eventuele rechten, welke verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden.
- c. In geval van ontbinding als bedoeld in dit artikel zal geen der partijen jegens de ander aanspraak kunnen maken op vergoeding van kosten, schaden of interesten, van welke aard of hoe dan ook genaamd.
- d. Het in sub a van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan de onroerende zaak, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

Artikel 3.12. Bodemonderzoek

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de door de gemeente te verkopen onroerende zaak, wordt een in de koopovereenkomst nader aangegeven verkennend bodemonderzoek (conform de NEN-5740) verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit zal moeten blijken dat de bodem op grond van de uitslag van het onderzoek en de beoordeling door de gemeente geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming. De gemeente stelt een (digitaal) kopie van het rapport ter beschikking aan de koper.
- b. De gemeente verklaart dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem van de onroerende zaak stoffen bevinden die naar ten tijde van de verkoop geldende maatstaven in de weg staan aan realisering van het beoogde, in de overeenkomst nader omschreven, gebruik van de onroerende zaak. Een en ander met inachtneming van het bepaalde in sub c.
- c. Met betrekking tot het hergebruik van vrijkomende grond geldt het volgende:
 - Hoofdregel: Het Besluit Bodemkwaliteit dan wel de bepalingen uit het gemeentelijke bodembeheernota met bijbehorende bodemkwaliteitskaarten is hierop in beginsel van toepassing;
 - De gemeente informeert koper voor het aangaan van de koopovereenkomst over de bodemkwaliteit. De gemeente levert grond die geschikt is voor het beoogde gebruik tenzij anders overeengekomen;
 - Indien de koper (projectontwikkelaar) vrijgekomen grond elders hergebruikt zijn de kosten, administratieve- en financiële gevolgen voor hem.

- d. Indien uit het in sub a vermelde bodemonderzoek blijkt dat zich in de bodem van de onroerende zaak stoffen bevinden die, naar ten tijde van de verkoop geldende maatstaven, in de weg staan aan realisering van het beoogde gebruik van de onroerende zaak, treedt de gemeente in overleg met de kandidaat-koper. De kandidaat-koper kan hierbij de gelegenheid worden geboden om onder voorwaarden alsnog tot aankoop over te gaan indien na het nemen van maatregelen het beoogde gebruik alsnog realiseerbaar is.
- e. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem wordt niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen en/of struiken, noch de aanwezigheid van andere omstandigheden die de draagkracht van de grond beïnvloeden.
- f. Indien sprake is van aanwezigheid van asbest in de bodem en, naar het oordeel van de gemeente daartoe aanleiding is, zal een apart onderzoek, conform NEN 5707, worden uitgevoerd.
- g. Het feit dat de bodem geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming, biedt geen garantie dat de kwaliteit zodanig is dat deze zonder meer als schone grond kan worden getransporteerd naar andere percelen. Behoudens (schriftelijke) andersluidende afspraken dient de koper de bij de bouw vrijkomende grond op de locatie zelf te verwerken, dan wel deze op milieuhygiënische verantwoorde wijze, conform de regelgeving van het Besluit bodemkwaliteit, voor zijn rekening af te voeren c.q. te verwerken.

Artikel 3.13. Faillissement en beslag

De gemeente is bevoegd de koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, in gevallen dat vóór de datum van ondertekening van de notariële akte:

- koper in staat van faillissement wordt verklaard;
- aan koper surséance van betaling is verleend;
- executoriaal beslag is gelegd op de roerende en/of onroerende zaken van koper en/of vorderingen, die koper (op een derde) heeft dan wel uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen.

Artikel 3.14. Hoofdelijkheid

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

Artikel 3.15. Boetebepaling

- a. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze Voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom.
- b. Naast het gestelde in sub a van dit artikel behoudt de gemeente het recht schadevergoeding, welke de boete te boven gaat, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst, en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze Voorwaarden, voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.
- c. Het in sub a van dit artikel bedoelde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld. In dat geval is de afzonderlijke boeteregeling van toepassing.

Artikel 3.16. Overdracht van rechten

Het is koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders voor het ondertekenen van de notariële akte van levering rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of eventuele met de koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden aan derden. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 3.17. Burenrechtelijke bepaling

De koper doet ten opzichte van de gemeente afstand van de bevoegdheid bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de gemeente niet verplicht is bij te dragen in de kosten van erfafscheidingen of deze op te richten.

Artikel 3.18. Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze Voorwaarden mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter...

Artikel 3.19. Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

- a. Verkoper staat er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht;
- b. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komt.

Hoofdstuk 4 Voorwaarden voor verkoop van bouwterreinen

Titel 1 Bebouwing

Artikel 4.1. Bouwrijpe staat

- a. De onroerende zaak wordt overgedragen in bouwrijpe staat.
- b. Onder “bouwrijpe staat” wordt verstaan:
 - grond, waar nodig opgehoogd; en
 - ontdaan van opstallen, bomen, struiken, houtopstanden en funderingsresten,
 - waarvan de direct aangrenzende openbare gebieden geschikt zijn voor de aanleg van de (hoofd)leidingen van de ter plaatse water-, energie- en telecommunicatievoorzieningen; alsmede met (afhankelijk van de keuze van het – door of namens de gemeente aan te leggen – rioleringsstelsel) aansluitingsmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater en vuil water, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de koper.
- c. Voorts zal de onroerende zaak bereikbaar zijn vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming van de onroerende zaak verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen.
- d. De water-, energie- en telecommunicatievoorzieningen worden door de diverse kabel- en leidingbeheerders aangelegd. Onder bouwrijpe staat wordt niet verstaan het aanleggen en het aansluiten van voorzieningen voor water-, energie- en telecommunicatievoorzieningen, dit komt voor rekening en risico van koper.

Artikel 4.2. Bouwplicht

- a. De koper is verplicht de onroerende zaak te gebruiken voor de realisering van een woning.
- b. De koper is verplicht om binnen zes maanden na datum van ondertekenen van de notariële akte met de bebouwing van de onroerende zaak een aanvang te maken. Indien daartoe aanleiding bestaat (bijvoorbeeld bij onvoorziene omstandigheden) kan het college van burgemeester en wethouders deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen.
- c. Binnen twee jaar na de datum van ondertekenen van de notariële akte, moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding (bijvoorbeeld bij onvoorziene omstandigheden) bestaat kan het college van burgemeester en wethouders deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen.
- d. Zolang de te stichten bebouwing niet is voltooid en gebruiksklaar is mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders vervreemden. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Deze toestemming wordt echter steeds verleend in geval de koper zijn eerste c.q. huidige woning niet verkocht krijgt. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- e. Het bepaalde in sub d van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van art. 3:174 BW.

- f. Indien de koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in sub b van dit artikel om binnen zes maanden na datum van ondertekenen van de notariële akte met de bebouwing van de onroerende zaak een aanvang te maken, is de koper verplicht om, indien de gemeente dat vordert, aan de gemeente de onroerende zaak terug over te dragen, zoveel mogelijk in de oorspronkelijke toestand, tegen betaling van de oorspronkelijke koopsom. Koper is een boete verschuldigd van 10% van de koopsom. Alle kosten van terugoverdracht zijn in dat geval voor rekening van de koper.
- g. Indien de koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in sub c van dit artikel, is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd ter grootte van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 4.3. Aanleg parkeerplaats

Koper verbindt zich tegenover de gemeente om op de onroerende zaak gelijktijdig met het gereedkomen van de te realiseren bebouwing voor zijn rekening, een in verhouding met de bebouwing en het gebruik daarvan, een tweetal van de openbare weg af voor auto's toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden conform de parkeernormering zoals vastgesteld in het vigerende bestemmingsplan de Contreie.

Titel 2 Woningen

Artikel 4.4. Verplichting zelfbewoning en verbod tot doorverkoop

- a. De koper verplicht 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 vermeldde in de hierna volgende leden.
- b. Het bepaalde in het artikel 4.4. sub a is niet van toepassing in geval van:
 - 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - 2. executoriale verkoop en verkoop op grond van enig hypotheekrecht;
 - 3. verkoop aan eerste en tweedegraads verwanten;
 - 4. schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders als bedoeld in sub d van dit artikel.
- c. Het bepaalde in sub a en b vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende een periode van twee jaren heeft bewoond.
- d. Het college van burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.
Deze ontheffing wordt echter 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.
- e. Bij overtreding van de in sub a genoemde verplichting is koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd gelijk aan 20% van de koopsom.

Artikel 4.5. Achterpaden

De koper verleent medewerking om bij het passeren van de notariële akte alle noodzakelijke rechten te vestigen om het gebruik van achterpaden, voor de toegang van de achterzijde van de woningen, overeenkomstig een bij de koopovereenkomst gevoegde tekening te waarborgen.

Artikel 4.6. Herbouwplicht

De koper is verplicht bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan door brand, verwoesting of anderszins van de op de onroerende zaak aanwezige opstallen, deze binnen een door het college van burgemeester en wethouders, in overleg met koper, te bepalen termijn te doen herbouwen. Indien er sprake is van een tenietgaan van een groot deel van de opstallen kan in overleg met het college van burgemeester en wethouders worden bepaald dat door koper hieraan een andere invulling wordt gegeven. Het college van burgemeester en wethouders kan hieraan voorwaarden verbinden.

Titel 3 Bijzondere bepalingen

Artikel 4.7. Gedoogplicht voorzieningen openbaar nut

- a. Koper is verplicht te gedogen, dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden.
- b. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge sub a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
- c. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, hebben, herstellen of vernieuwen van de in sub a van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed.
- 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 sub a van dit artikel, welke het college van 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 sub a van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Artikel 4.8. Zakelijke rechten en kettingbedingen

In de koopovereenkomst c.q. de akte van levering kan de gemeente die kettingbedingen, erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen en andere zakelijke rechten doen opnemen die zij noodzakelijk acht.

Artikel 4.9. Inrichting van de directe openbare omgeving

Na schriftelijk verzoek van de koper zal er na circa 6 maanden na aanvang van de bouw van de woning een overleg met de gemeente plaatsvinden ten aanzien van de inrichting van de directe openbare omgeving.

De koper(s) verklaart/verklaren deze “Algemene voorwaarden voor de verkoop van particuliere woningbouwkavels in het plan de Contreie, gemeente Oosterhout 2017” te hebben ontvangen en daarvan kennis te hebben genomen.

Datum:

Na(a)m(en) koper(s):

Handtekening(en):