

# ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VOOR BOUWTERREINEN VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE REGELING BLEIZO (2012)

## Paragraaf I: Algemene bepalingen

### Artikel 1. Toepasselijkheid voorwaarden

De onderhavige algemene voorwaarden maken deel uit van iedere overeenkomst met betrekking tot verkoop en koop van bouwterreinen (hierna: "de koopovereenkomst") tussen de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo (GRB) en haar wederpartij(en) waarin deze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

### Artikel 2. Tekening

Bij elke koopovereenkomst behoort een tekening, waarop het bouwterrein/perceel schetsmatig is aangegeven.

## Paragraaf II: Aanvraag, koopovereenkomst en waarborgsom.

### Artikel 3. Aanvraag waarborgsom

#### 3.1

Ieder die van de GRB een bouwterrein wil kopen dient daartoe een schriftelijk verzoek in.

#### 3.2

Nadat de koper een koopovereenkomst heeft getekend, die onder voorbehoud van instemming door het dagelijks bestuur is opgemaakt, zal de koopovereenkomst ter goedkeuring aan dat bestuur worden voorgelegd. Zodra het dagelijks bestuur tot de verkoop heeft besloten is de koopovereenkomst definitief gesloten.

#### 3.3

Voordat op een verzoek tot verkoop van een bouwterrein wordt beslist, kan het dagelijks bestuur vorderen dat de koper de bestemming, de aard en de uiterlijke welstand van de daarop te stichten bebouwing aan hun goedkeuring onderwerpt.

Tevens kunnen zij de koper verzoeken zijn bouwkosten op te geven; dit in verband met de vaststelling van de verkoopprijs van het bouwterrein.

#### 3.4

Alvorens over een aanvraag tot verkoop te beslissen, kan het dagelijks bestuur van de gegadigde (n) eisen dat een waarborgsom wordt gestort, die overeenkomt met 10% van de grondprijs (exclusief BTW), afgerond in honderdtallen of in bijzondere gevallen tot een daarvan afwijkend bedrag. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed. Onder waarborgsom wordt in dit verband mede verstaan een garantie tot dat bedrag. Deze garantie dient:

- a. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot moment van levering en
- b. afgegeven te zijn door een professionele marktpartij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht 2007 of door een te goeder naam bekend staande en in Nederland gevestigde financiële instelling, dat ter beoordeling van de GRB en een clause te bevatten, dat op eerste verzoek van de GRB het bedrag van de garantie aan de GRB wordt uitgekeerd.

#### 3.5

Het in ontvangst nemen van een waarborgsom verplicht de GRB niet het perceel aan de gegadigde te verkopen. Wordt besloten het perceel niet aan de gegadigde te verkopen dan wordt de waarborgsom, anders dan in lid 4 vermeld, vermeerderd met een rente gelijk aan de door de GRB ontvangen rente, zo spoedig mogelijk gerestitueerd.

In dat geval zal de GRB tevens de garantie als bedoeld in lid 3.4 sub b retourneren aan de verstrekker daarvan.

### 3.6

De waarborgsom vervalt aan de GRB en de garantie zal worden ingeroepen, nadat de koopovereenkomst tot stand is gekomen, indien de gegadigde ook na schriftelijke sommatie door het dagelijks bestuur niet binnen twee (2) weken meewerkt aan het tot stand brengen van de eigendomsoverdracht door het verlijden van een notariële akte.

De GRB is dan bevoegd de overeenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding.

### 3.7

De in lid 4 van dit artikel bedoelde waarborgsom zal worden verrekend met de koopsom.

## **Artikel 4. Koopovereenkomst**

### 4.1

De koper dient de door de GRB opgestelde koopovereenkomst binnen één maand na ontvangst ondertekend te retourneren.

### 4.2

De koper dient binnen drie maanden na ondertekening van de koopovereenkomst een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning bij de gemeente Lansingerland in te dienen.

## **Artikel 5. Faillissement, beslag**

### 5.1

De GRB is bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist indien de koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte:

in staat van faillissement wordt verklaard;

surseance van betaling heeft gekregen;

voor de datum van notariële akte executoriaal beslag wordt gelegd op zijn roerende of onroerende zaken of een naar het oordeel van de GRB substantieel gedeelte daarvan;

de Wet schuldsanering natuurlijke personen ten aanzien van koper van toepassing is verklaard, dan wel de toepassing daarvan is verzocht.

### 5.2

Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten zoals vermeld in de koopovereenkomst en het bedrag van de waarborgsom te boven gaan.

## **Paragraaf III: Overdracht.**

## **Artikel 6. Akte van levering**

### 6.1

Tenzij anders wordt overeengekomen, dient de notariële akte van levering te worden verleden binnen één (1) kalendermaand, nadat besluit van het dagelijks bestuur tot verkoop ter kennis van de koper is gebracht. De keuze van een notaris ligt bij de koper. Indien koper binnen twee (2) weken na kennisneming van het besluit van het dagelijks bestuur tot verkoop geen notaris heeft aangewezen, wijst de GRB een notaris aan.

### 6.2

In de akte van levering wordt ten minste opgenomen:

a. het gebruik dat van het uit te geven perceel en de daarop te stichten of reeds gestichte opstallen mag worden gemaakt;

b. de grondprijs;

c. de tekening als bedoeld in artikel 2: deze wordt aan de akte van levering gehecht;

d. alle rechten, plichten en bijzondere bedingen die bij de verkoop zijn overeengekomen.

### 6.3

Indien de notariële akte ten gevolge van een aan de koper toe te rekenen oorzaak, ook na schriftelijke sommatie door het dagelijks bestuur, niet binnen de in lid 1 bedoelde termijn is verleden, en dit nog niet is

geschied nadat een periode van twee (2) weken is verstreken nadat het dagelijks bestuur hem bij aangetekend schrijven in gebreke hebben gesteld, is de GRB niet meer gehouden te leveren. De GRB is bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge van het gestelde in de koopovereenkomst en het bedrag van de waarborgsom te boven gaan.

#### 6.4

Tenzij in de koopovereenkomst een ander tijdstip van feitelijke levering is overeengekomen, kan de koper het perceel, voor zover niet verhuurd of verpacht, in eigen gebruik of genot aanvaarden, zodra de koopsom, evenals de eventuele verschuldigde rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is verleden.

#### 6.5

Aan de GRB wordt op kosten van de koper één kopie uitgereikt van de notariële akte, alsmede op eerste aanvraag een eerste grosse daarvan.

#### 6.6

Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering van het uit te geven perceel, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale uitmeting, zijn voor rekening van de koper.

Voor zover deze kosten en rechten door de GRB mochten zijn voorgesloten, moeten deze uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte, dan wel binnen één maand na kennisgeving hiervan door het dagelijks bestuur, aan haar worden gerestitueerd.

### **Artikel 7. Betaling koopsom**

Uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte, dient de volledige koopsom en eventuele daarover verschuldigde rente en omzetbelasting te zijn voldaan.

### **Artikel 8. Lasten, belastingen**

Alle lasten en belastingen, welke van het uit te geven perceel worden geheven, komen met ingang van de datum van levering of indien eerder vanaf moment van ingebruikneming voor rekening van koper.

Paragraaf IV: Aflevering, toestand bodem.

### **Artikel 9. Over- en ondermaat**

Verschil tussen de grootte na kadastrale opmeting en de door de GRB opgegeven grootte wordt niet verrekend.

### **Artikel 10. Toestand object**

#### 10.1

- a) Het uit te geven perceel wordt, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen, in eigendom overgedragen:
  - onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
- b) niet bezwaard met beslagen, hypotheek of inschrijvingen daarvan, noch met andere dan de opgegeven en door de koper uitdrukkelijk aanvaarde beperkte rechten;
- c) vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
- d) vrij van bijzondere lasten en beperkingen die anderszins in de bijzondere verkoopvoorwaarden zijn overeengekomen.

#### 10.2

Indien het uit te geven perceel eerder in gebruik is genomen dan op het moment van verlijden van de notariële akte, wordt de grond in de toestand aanvaard waarin die zich bevindt op datum van ingebruikneming.

### **Artikel 11. Milieubepaling**

#### 11.1

Het uit te geven perceel wordt door de GRB geleverd in een staat waarin milieu onvriendelijke stoffen naar op dat moment gangbare opvattingen niet of slechts in zodanige concentraties voorkomen dat er geen

humane of ecologische risico's bestaan bij het voorgenomen gebruik van het uit te geven perceel. Met voorgenomen gebruik wordt bedoeld het gebruik als omschreven op grond van artikel 6 lid 2 sub a.

#### 11.2

Onder milieuvriendelijke stoffen worden niet verstaan funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken.

#### 11.3

Indien in de koopovereenkomst niet anders is overeengekomen, wordt het uit te geven perceel in principe opgeleverd op een maaiveld hoogte zoals vermeld in het "Handboek civiel". Voor eventuele inklinking/verzakking van de bodem na overdracht of indien eerder vanaf het moment van ingebruikneming door koper, is de GRB niet aansprakelijk.

#### 11.4

Uitkomende grond dient – voor zover niet bestemd voor opvulling dan wel ophoging – door en voor rekening van koper te worden afgevoerd naar een daarvoor geschikt gronddepot of erkende grondverwerker. Koper dient daartoe zelf de benodigde vergunningen aan te vragen.

Paragraaf V: Bouwplicht, recht van terugkoop.

### **Artikel 12. Bouwplicht**

#### 12.1

De koper is verplicht het perceel te bebouwen onder de volgende voorwaarden:

- a. overeenkomstig de omschrijving in de koopovereenkomst en een door de gemeente Lansingerland en GRB goedgekeurd bouwplan;
- b. binnen zes (6) maanden na de datum van het ondertekenen van de notariële akte dient koper met de bebouwing van het gekochte te zijn gestart, mits er een omgevingsvergunning is verleend en die onherroepelijk is geworden,
- c. binnen twee jaar na start bouw moet de op het uit te geven perceel te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn,

#### 12.2

De koper is verplicht de onbebouwde grond op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van levering aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden.

#### 12.3

De koper dient de grond en opstallen in overeenstemming met de in de akte van levering aangegeven bestemming in gebruik te nemen en te houden.

#### 12.4

Zolang niet is voldaan aan de in artikel 12.1 a en b vermelde voorwaarden, mag de koper het perceel niet zonder toestemming van het dagelijks bestuur in economisch of juridisch eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten.

Aan deze toestemming kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming benodigd.

#### 12.5

Het bepaalde in het voorgaande lid is niet van toepassing in het geval van executoriale verkoop en van verkoop op grond van artikel 3:268 BW en in geval van verkoop op grond van artikel 3: 174 BW.

#### 12.6

Het dagelijks bestuur kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de koper ontheffing verlenen van één of meer van de in artikel 12.1 tot en met 12.3 genoemde verplichtingen en/of van de ter zake van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen; aan de ontheffing kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.

### **Artikel 13. Recht van terugkoop**

#### 13.1

Indien de koper in gebreke blijft met de realisering van de bebouwing binnen de in artikel 12 genoemde termijnen, of indien redelijkerwijze aangenomen moet worden dat deze realisering door de koper nimmer



zal plaatsvinden, heeft de GRB het recht het perceel terug te kopen tegen de oorspronkelijke koopprijs en op kosten van de koper het perceel in de oorspronkelijke staat terug te brengen. Als boete vervalt dan aan de GRB de waarde van de eventuele gedeeltelijke bouwwerken, dan wel de gemaakte kosten voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van het perceel.

#### 13.2

Kosten in verband met de terugkoop en wederoverdracht van het perceel komen geheel voor rekening van de terugverkopende partij.

#### 13.3

De GRB is gerechtigd alle kosten, schaden en boeten, welke zij ingevolge deze bepalingen of in de koopovereenkomst overeengekomen bijzondere bepalingen te vorderen heeft, te verrekenen met de koopsom en voor zover deze de koopsom te boven gaan, nader in te vorderen.

## **Paragraaf VI Overige verplichtingen**

### **Artikel 14. Erfafscheiding**

De koper en zijn rechtsopvolger/rechtverkrijgende dient het perceel op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg of openbaar groen af te scheiden en afgescheiden te houden.

### **Artikel 15. Gedogen van zaken van openbaar nut**

#### 15.1

De koper en zijn rechtsopvolger/rechtverkrijgende is verplicht te gedogen, zonder enige vergoeding, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, aanduidingbordjes, (riool-)pijpleidingen en dergelijke, obstakels in de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, lichtmasten en/of – kasten en eventuele aanwijspaaltes alsmede voorzieningen ten behoeve van de centrale antenne inrichting op, in, aan en/of boven het verkochte perceel en/of de daarop te bouwen opstal(len) worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de wijze waarop het dagelijks bestuur dan wel het college burgemeester en wethouders van Lansingerland dit nodig acht.

#### 15.2

De koper en zijn rechtsopvolger/rechtverkrijgende is verplicht al hetgeen is aangebracht te laten bestaan en, voor zover het betreft aanduidingbordjes en straatnaamborden, deze vrij te houden van beplanting op zodanige wijze dat deze borden vanaf de openbare weg duidelijk zichtbaar zijn.

### **Artikel 16. Kabels en leidingen**

#### 16.1

De koper en zijn rechtsopvolger/rechtverkrijgende is verplicht te gedogen, dat de gemeente Lansingerland en/of de door de GRB daartoe aangewezen instanties of instellingen, om niet leidingen voor gas, water, warmte, elektriciteit, riolering, leidingen ten behoeve van elektronische netwerken enzovoorts, in de door de koper gekochte grond (doen) aanleggen, hebben, onderhouden, repareren en zo nodig vernieuwen of verwijderen. Het daarmee belaste personeel dient toegang te worden verleend voor verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.

#### 16.2

Indien voorzieningen ondergronds zijn aangebracht mag de eigenaar van de grond geen zware diepwortelende beplanting plaatsen en geen bouwwerken of constructies dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld in de grond aanbrengen.

#### 16.3

Voor zover het werken van of namens de gemeente Lansingerland betreft, brengt de gemeente Lansingerland de eigenaar van de desbetreffende onroerende zaak van het in- en/of aanbrengen van voorzieningen als bedoeld in de artikelen 15 en 16, van onderhoud, reparatie of vernieuwing dan wel verwijdering tijdig op de hoogte, tenzij er sprake is van een calamiteit waarbij naar het oordeel van de GRB direct handelen gerechtvaardigd is.

#### 16.4

Indien als gevolg van de in artikel 16.3 bedoelde werkzaamheden beschadiging optreedt aan bestrating en/of beplanting zal deze door de GRB worden hersteld voor zover de werkzaamheden door of in opdracht van de GRB worden uitgevoerd, overigens is de GRB niet tot schadevergoeding verplicht. Hetzelfde geldt voor de gemeente Lansingerland voor door haar aan te leggen werken.

#### **Artikel 17. Kwalitatieve verplichtingen.**

Het gestelde in de artikelen 15 lid 1 en artikel 16 lid 1 en lid 2 zal bij notariële akte van levering als kwalitatieve verplichting ten behoeve van de GRB en/of door de GRB aangewezen instanties of instellingen worden gevestigd.

#### **Artikel 18. Boetebeding**

Bij overtreding, niet- / niet tijdige en/of niet behoorlijke nakoming van de artikelen 14 (afscheiding), artikel 15 (gedogen zaken openbaar nut), artikel 16 (kabels en leidingen), verbeurt de koper na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, voor iedere dag dat de verboden toestand voortduurt een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de GRB, ter grootte van € 500,00. Een en ander onverminderd het recht van de GRB om alsnog nakoming en/of (verdere) schadevergoeding te vorderen.

#### **Artikel 19. Hoofdelijkheid**

De ten laste van koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het perceel door meerdere (rechts)personen gezamenlijk wordt gekocht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen.

#### **Artikel 20. Kettingbeding**

Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het door koper of diens rechtsopvolger/rechtverkrijgende gekochte perceel en de daarop gebouwde opstallen of bij vestiging /levering van beperkte rechten, waardoor derden de beschikking over dat perceel met opstallen krijgen of hebben verkregen, zal de koper of diens rechtsopvolger/rechtverkrijgende gehouden zijn op verbeurte van een hierna in artikel 21 te vermelden boete aan de nieuwe verkrijger of beperkte gerechtigde ten behoeve van de GRB op te leggen en van deze te bedingen:

- a. de verplichtingen voor hem (de koper) voortvloeiend uit de hiervoor genoemde artikelen 14, 15, 16, 18, voor zover van toepassing;
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging dan wel levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking over de onroerende zaak wordt verkregen, de opvolgend eigenaar dan wel beperkt gerechtigde op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebedingen de hiervoor onder sub a en in sub b vermelde verplichtingen op te leggen.

#### **Artikel 21. Boete**

De in artikel 20 bedoelde boete wegens niet-, niet tijdige en/of niet behoorlijke nakoming van de aldaar genoemde verplichtingen zal een bedrag zijn van de totale koopsom voor de verkrijging van het perceel vermeerderd met de aanneemsom van de bouw van de desbetreffende opstal, dan wel het bedrag ter hoogte van de getaxeerde waarde op basis van de Wet waardering onroerende zaken, dit ter keuze van de GRB.

#### **Artikel 22. Titel**

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel van "Algemene verkoopvoorwaarden voor bouwterreinen van de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo 2012". (AVGRB)

#### **Artikel 23. Rechtsopvolger GRB**

Zodra de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo zal zijn opgehouden te bestaan dan dient voor de GRB de gemeente Lansingerland te worden gelezen voor zover de artikelen nog relevant zullen zijn. Dit ter beoordeling van de gemeente Lansingerland.

=====

Aldus vastgesteld in de vergadering van het Algemeen Bestuur van 17 december 2012

