

Algemene voorwaarden

Definities.

Algemene verkoopvoorwaarden: deze voorwaarden van de gemeente Dalfsen zijn bestemd te gelden bij verkoop van of vestiging van een beperkt recht van erfpacht of opstal op grond van de gemeente.

Bouwrijp: het bereikbaar zijn van het verkochte langs voldoende verharde weg, het aanwezig zijn van de mogelijkheid tot aansluiting op de gemeentelijke riolering en op de leidingen van openbare nutsbedrijven.

Burgemeester en wethouders: Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen.

Gemeente: de gemeente Dalfsen.

Grond: de over te dragen grond die het object vormt van de verkoop- of vestigingsovereenkomst.

Ingebruikneming: het moment waarop de wederpartij 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 afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

Intentieovereenkomst: het aanbod van de gemeente tot verkoop van een onroerende zaak onder voorbehoud van goedkeuring door burgemeester en wethouders.

Koopsom: de ter zake van de verkoop door de wederpartij verschuldigde prijs in geld; de eventueel verschuldigde omzetbelasting zal daarin niet zijn begrepen.

Levering: de overdracht van de onroerende za(a)k(en) of de vestiging van een beperkt recht als erfpacht of opstal, door middel van de daartoe bestemde door de gemeente en de verkrijger opgemaakte notariële akte, gevolgd door de inschrijving daarvan in de daartoe bestemde openbare registers.

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

Onroerende zaak: de grond en/of de opstallen die het object van de verkoop vormen waarbij deze algemene voorwaarden behoren.

Verkoopovereenkomst: de door burgemeester en wethouders goedgekeurde intentieovereenkomst tot het geven in eigendom van een onroerende zaak aan een belangstellende die daarvoor een koopsom zal betalen.

Vestigingsovereenkomst: de overeenkomst tot vestiging van het recht van erfpacht of het recht van opstal.

Wederpartij: koper of beperkt gerechtigde.

Algemene voorwaarden voor verkoop van onroerende zaken door de gemeente Dalfsen April 2013

Hoofdstuk 1: bepalingen algemeen

Artikel 1.1: Geldigheid.

Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere overeenkomst van verkoop en koop en iedere overeenkomst van vestiging van erfpacht en opstal tussen de gemeente Dalfsen en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard. Ze vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.

Artikel 1.2: Definities.

De in de aanhef aangegeven definities zijn van toepassing op de termen algemene verkoopvoorwaarden, bouwrijp, Burgemeester en Wethouders, gemeente, grond, ingebruikneming, intentieovereenkomst, koopsom, levering, notariële akte, onroerende zaak, verkoopovereenkomst, vestigingsovereenkomst, wederpartij.

Artikel 1.3: Tekening.

Van elke verkoop- en/of vestigingsovereenkomst maakt een tekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven. Aan deze tekening kunnen geen maten worden ontleend.

Hoofdstuk 2: overige bepalingen

Artikel 2.1: Staat van aflevering.

- a. De onroerende zaak wordt bouwrijp afgeleverd in de toestand 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 of het beperkte recht wordt vrij van hypotheeken of beslagen overgedragen. De onroerende zaak of het beperkte recht zal niet anders bezwaard zijn dan met de beperkte rechten en/of kwalitatieve verplichtingen, die:
 - aan de gemeente bekend zijn;
 - uit de openbare register kenbaar zijn;
 - uit de feitelijke situatie kenbaar zijn, en/of;
 - voor de wederpartij geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen.In verband hiermede zal de gemeente mededelen dat haar met betrekking tot het verkochte geen beperkte rechten en/of kwalitatieve verplichtingen bekend zijn en het bestaan daarvan niet uit de openbare registers kenbaar is of aan de wederpartij mededelen welke beperkte rechten en/of kwalitatieve verplichtingen haar bekend zijn en/of uit de openbare registers kenbaar zijn.
- c. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen of het beperkte recht te vestigen.

Artikel 2.2: Overdracht en aanvaarding.

- a. De akte strekkende tot levering wordt ondertekend binnen een maand na het tot stand komen van de koopovereenkomst. De notaris verschaft aan partij(en) een afschrift van deze akte. De keuze van de notaris ligt bij de wederpartij. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen wijst de gemeente Dalfsen een bij voorkeur in de gemeente Dalfsen gevestigde notaris aan.
- b. De wederpartij kan de onroerende zaak in eigen gebruik nemen, zodra de akte strekkende tot levering is gepasseerd en de koopsom inclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting volledig is betaald.

Artikel 2.3: Lasten en betalingen.

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, de uitgifte en de levering, waaronder begrepen de notariskosten en de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de wederpartij.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van de notariële akte voor rekening van de wederpartij.
- c. Indien er ter zake van de verkoop omzetbelasting verschuldigd is, zal de gemeente dit in de koopovereenkomst vermelden. Alsdan is de wederpartij verplicht de over de koopsom verschuldigde omzetbelasting (tegelijk met de koopsom) aan de notaris te betalen.

Artikel 2.4: Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen.

Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de wederpartij op diens verzoek worden aangewezen.

Artikel 2.5: Over- en ondermaat.

Verschil tussen de werkelijke grootte zoals die blijkt te zijn ná ambtshalve opmeting door het kadaster en de grootte, zoals die door de gemeente is aangegeven wordt niet verrekend en geeft ook geen grond tot ontbinding van de koopovereenkomst. Vermelding door de gemeente van de oppervlakte wordt geacht als aanduiding bedoeld te zijn.

Artikel 2.6: Milieukundig onderzoek.

- a. Wanneer de grond bestemd is voor woningbouw, wordt omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven grond, een in de verkoop- of vestigingsovereenkomst nader aangegeven indicatief onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven.

- Uit het rapport dient te blijken of er wel of geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de maatstaven op het moment van de koopovereenkomst schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. De wederpartij heeft recht op inzage in het rapport.
- b. Indien van toepassing, verklaart de gemeente in de verkoop- of vestigingsovereenkomst 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 wederpartij ter zake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de verkoop- of vestigingsovereenkomst na te komen.

Artikel 2.7: Ontbinding in geval van verontreiniging.

- a. Indien voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de grond, zou blijken dat er voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aanwezig zijn, van zodanige aard dat van de wederpartij in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de wederpartij eenzijdig het recht de overeenkomst 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 overeenkomst.
- b. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, stobben van bomen of struiken en de aanwezigheid van draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.

Artikel 2.8: Faillissement en beslag.

- a. Indien de wederpartij op of na de datum van de verkoop- of vestigingsovereenkomst, doch vóór de datum van ondertekening van de leveringsakte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen aan de wederpartij worden terugbetaald voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Artikel 2.9: Hoofdelijkheid.

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

Artikel 2.10: Voortuinen.

- a. De wederpartij moet, voor zover het verkochte een tot zogenaamde voortuin bestemde strook bevat, deze strook inrichten als siertuin.
- b. De in lid a. bedoelde strook mag na voltooiing van de bouw niet worden gebruikt anders dan als siertuin en/of oprit. Het gebruiken van deze strook als opslagplaats voor goederen, in de ruimste zin, levert een overtreding in de zin van deze algemene voorwaarden op. Het omheinen of afheinen van deze tot voortuin bestemde strook met een uitzicht belemmerende omheining of afheining is niet toegestaan.

Artikel 2.11: Betaling koopsom.

- a. Binnen een maand na het tot stand komen van de koopovereenkomst, dient volgens een door de gemeente aan wederpartij verstrekte factuur, de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan 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 notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaald in artikel 6: 83 Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6: 119 Burgerlijk Wetboek verschuldigd zijn.

- c. Indien de akte strekkende tot levering van de onroerende zaak niet binnen zes maanden na het tot stand komen van de koopovereenkomst wordt gepasseerd en/of de koopsom inclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt voldaan, behoudt de gemeente zich het recht voor de koopovereenkomst te ontbinden.

Artikel 2.12: Bebouwing bij koopovereenkomsten.

- a. De wederpartij is verplicht de grond te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven opstal(len), die al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere- of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
- b. Met de bebouwing van de grond moet een aanvang zijn gemaakt binnen vier maanden na de dagtekening van de voor de bouw vereiste bouwvergunning, welke vergunning uiterlijk moet zijn aangevraagd binnen één maand na het verlijden van de notariële akte van levering, één en ander behoudens verlenging van deze termijn, na ontvangst van een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van wederpartij door burgemeester en wethouders.
- c. Binnen twee jaar na datum van levering moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door Burgemeester en wethouders worden verlengd.
- d. Zolang niet is voldaan aan de in lid c. vermelde verplichting mag de wederpartij de grond niet zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, met beperkte rechten waaronder die van erfpacht en opstal bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van hypotheek is geen toestemming nodig.
- e. Het bepaalde in lid d. is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en verkoop op grond van artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek.
- f. De gemeente behoudt zich het recht tot terugkoop voor van de grond of van een door haar aan te wijzen gedeelte daarvan voor het geval de wederpartij binnen de gestelde termijn niet heeft nagekomen de in dit artikel onder a, b. en c. aan hem opgelegde verplichtingen, onverminderd haar recht om de boete als bedoeld in artikel 2.21 op te leggen.
- g. Indien de gemeente van dit recht tot terugkoop gebruik wenst te maken, dient zulks bij aangetekende brief of deurwaardersexploit aan wederpartij te worden meegedeeld.
- h. Wederpartij is dan zonder uitstel verplicht de grond aan de gemeente binnen één maand na ontvangst van voormeld aangetekende brief of de betekening van het betreffende deurwaardersexploit in eigendom terug te leveren tegen een prijs gelijk aan de oorspronkelijke koopsom, exclusief de eventueel ten gevolge van deze terugoverdracht verschuldigde omzetbelasting. Indien slechts een gedeelte van de grond wordt teruggekocht, wordt de koopsom bepaald door omrekening van de oorspronkelijke koopsom tot een prijs per centiare en vermenigvuldiging van het aldus gevonden bedrag met een getal, dat aangeeft de oppervlakte van het terug te kopen gedeelte in centiaren. Indien in de terug te kopen grond zijn begrepen gedeelten van terreinen met uiteenlopende prijzen, dan wordt bij de hiervoor bedoelde omrekening uitgegaan van de oorspronkelijke koopsom en oppervlakte van elk afzonderlijk terreingedeelte.
- i. Alle kosten en rechten van de notariële (terug)levering, van de tenuitvoerlegging daarvan, alsmede de kosten van een eventuele kadastrale opmeting, zijn voor rekening van degene van wie het registergoed wordt teruggekocht.
- j. Het hiervoor in dit artikel bepaalde geldt voor zover de wederpartij nog niet volledig aan zijn verplichtingen heeft voldaan, tevens voor alle rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel van de wederpartij.

Artikel 2.13: Afzonderlijke verkoop.

Indien het planologisch mogelijk is om op het gekochte een bedrijfswoning te bouwen, is de latere afzonderlijke verkoop van deze woning (dus zonder bedrijfsruimte) danwel de latere afzonderlijke verkoop van de bedrijfsruimte (dus zonder woning) zonder toestemming van burgemeester en wethouders niet toegestaan.

Artikel 2.14: Eerdere ingebruikneming.

Het is de wederpartij niet toegestaan om de onroerende zaak in gebruik te nemen vóórdat de notariële akte is ondertekend, tenzij vóóraf schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders is verkregen én de koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting is voldaan.

Eventuele gevolgen voor verschuldigheid van omzetbelasting door de eerder ingebruikneming zijn voor rekening van wederpartij.

Artikel 2.15: Verplichting tot bewoning.

- a. Wederpartij is verplicht de te bouwen casu quo gebouwde woning als (juridisch én economisch) eigenaar en eerste bewoner minimaal vijf jaren, ingaande op de datum van aanvang eerste bewoning volgens de gemeentelijke basisadministratie, zelf te bewonen. Burgemeester en wethouders kunnen van deze verplichting in de hieronder genoemde gevallen na ontvangst van een schriftelijk daartoe strekkend verzoek van koper ontheffing verlenen, ingeval van:
 1. verandering van werkkring van wederpartij op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 2. overlijden van wederpartij of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 3. ontbinding van het huwelijk van wederpartij door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband;
 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van wederpartij of van één van zijn gezinsleden.Zij zijn bevoegd aan deze ontheffing voorwaarden te verbinden. Deze bepaling geldt niet in geval van openbare verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek en in andere gevallen van onvrijwillige verkoop
- b. Dit artikel is niet van toepassing op de verkoop van bouwgrond bestemd voor sociale huurwoningen, bedrijven- of industrieterrein, ook niet indien daarop een bedrijfswoning is gebouwd.

Artikel 2.16: Opstalrecht voor kabels en leidingen.

- a. Ten laste van een daartoe uitdrukkelijk op de bij de verkoop- of vestigingsovereenkomst behorende tekening aangegeven gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de gemeente en/of, voor zoveel mogelijk één of meer andere in de overeenkomst aangegeven begunstigde(n), wordt een opstalrecht gevestigd, inhoudende het recht om in, op of boven de betreffende onroerende zaak nutsvoorzieningen in eigendom te hebben, die te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte waarop het recht van opstal is gevestigd geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag worden aangebracht, ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, danwel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling wordt verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.
- c. In de verkoop- of vestigingsovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

Artikel 2.17: Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen.

- a. Ten behoeve en ten laste van de in de verkoop- of vestigingsovereenkomst vermelde onroerende zaak en ten behoeve en ten laste van de in de overeenkomst vermelde andere onroerende zaak, wordt gevestigd en aangenomen, al de zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft, na voltooiing van de bouwplannen volgens afgegeven bouwvergunning.
- b. Dit geldt ondermeer voor de verplichting om op, boven of onder een van beide erven de aanwezigheid en het onderhoud te dulden (vernieuwing daaronder begrepen) van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nooit een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 2.18: Gedoogverplichtingen.

- a. Voor zover vorenbedoelde verplichtingen om op, boven, in of onder de verkochte onroerende zaak de aanwezigheid van- en het onderhoud aan ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen te dulden, niet kan worden gevestigd in de vorm van een recht van opstal of een erfdienstbaarheid,

- wordt de verplichting om de aanwezigheid daarvan en het onderhoud daaraan te dulden, bij deze aan koper opgelegd.
- b. Indien het een verplichting ten behoeve van de gemeente en niet een recht van opstal of een erfdienstbaarheid betreft, is het hierna onder artikel 2.23 bepaalde van toepassing (kwalitatieve verplichting).
 - c. Indien het een verplichting ten behoeve van (een) ander(en) dan de gemeente en niet een recht van opstal of een erfdienstbaarheid betreft, is ten aanzien van deze verplichting het hierna onder artikel 2.22 vastgelegde kettingbeding uitdrukkelijk van toepassing.

Artikel 2.19: Overdracht van rechten.

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

Artikel 2.20: Voorwaarde voor financiering.

- a. Deze overeenkomst kan worden ontbonden, indien de wederpartij binnen een maand na de datum van de verkoopovereenkomst geen garantie van de Stichting Nationale Hypotheek Garantie (of een daarvoor in de plaats komend(e) instelling of orgaan) voor een hypothecaire lening kan verkrijgen, indien dit nodig is voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak en de daarop in eerste instantie te stichten opstallen.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de wederpartij binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekende brief aan Burgemeester en Wethouders in te roepen.
- c. Dit artikel is niet van toepassing op de verkoop van industrieterrein.

Artikel 2.21: Boetebeding.

- a. Burgemeester en wethouders kunnen een boete opleggen bij niet-nakoming of overtreding van:
 - 1. artikel 2.10 lid b van maximaal vijftig euro (€ 50,00) voor elke dag dat wederpartij de in dit artikel genoemde verplichting niet nakomt.
 - 2. artikel 2.2 lid a, artikel 2.12 de leden a, b en c van maximaal tien procent (10%) van de koopsom.
 - 3. artikel 2.12 de leden f, h en j van maximaal honderd euro (€ 100,00) voor elke dag of een gedeelte van een dag dat de weigering inzake het verlenen van medewerking bij de uitoefening van de rechten van de gemeente voortduurt.
 - 4. artikel 2.12 lid d in geval van woningbouw, artikel 2.14 en artikel 2.19 in geval van woningbouw van maximaal vijftigduizend euro (€ 50.000).
 - 5. artikel 2.15 lid a van zeventwintig euro en veertig eurocent (€ 27,40) voor elke dag dat wederpartij de in dit artikel genoemde verplichting niet nakomt.
 - 6. artikel 2.12 lid d in geval van bedrijventerrein, artikel 2.13 en artikel 2.19 in geval van bedrijventerrein en artikel 2.22 van maximaal tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000).
- b. Alle hiervoor genoemde boeten zijn dadelijk opeisbaar en worden verbeurd door het enkele feit der niet-nakoming zelve, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist. Daarnaast is de gemeente bevoegd een vergoeding voor eventueel geleden schade te vorderen.
- c. Onverminderd het in de voorgaande leden van dit artikel bepaalde zal, wanneer aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering binnen de door burgemeester en wethouders en een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de overtreder of diens rechtverkrijgende(n) en diens erf en woning zullen daartoe kunnen worden betreden door de daartoe door burgemeester en wethouders aan te wijzen personen.

Artikel 2.22: Kettingbeding.

- a. De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, deze algemene verkoopvoorwaarden bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijke gerechtigde op te leggen en in verband

daarmee, om deze voorwaarden in de notariële akte of verlening van zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete zoals vermeld in artikel 2.21 sub a onder 6. In de plaats van voormelde boete kan de gemeente naast vergoeding voor eventueel (meer) geleden schade ook nakoming vorderen

- b. Op gelijke wijze als hiervoor onder lid a. bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding ten laste van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in alsook de in lid a. bedoelde artikelen, alsmede de in lid a. en in het onderhavige lid b. opgenomen verplichting zal doorgeven en zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 2.23: Kwalitatieve verplichting.

Indien in de verkoop- of uitgifteovereenkomst verplichtingen staan vermeld om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het in de overeenkomst genoemde registergoed en die zijn gevestigd ten behoeve van de gemeente, (een zogenaamde kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek) blijven deze verplichtingen rusten op het registergoed en zullen deze van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen 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 overeenkomst 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 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2.24: Waarborgsom.

- a. Alvorens een verzoek tot verkoop van bouwterrein in behandeling te nemen kunnen Burgemeester en Wethouders vorderen, dat een waarborgsom in de gemeentekas wordt gestort.
- b. Deze waarborgsom bedraagt een twintigste deel van de door Burgemeester en Wethouders voorlopig vastgestelde koopsom, met een minimum van vijftiengintig euro (25,00).
- c. Het storten van de waarborgsom heeft geen ander gevolg dan het door de gemeente in behandeling nemen van het verzoek tot verkoop van (een) bouwterrein(en).
- d. De waarborgsom vervalt aan de gemeente, indien de gegadigde naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders zonder gegronde redenen zijn aanvraag intrekt of van de aanvraag afziet; onder meer wordt als gegronde reden aangemerkt:
 1. het vaststellen van de definitieve koopsom op een bedrag, dat de voorlopig vastgestelde met meer dan de waarborgsom overschrijdt;
 2. het niet kunnen verkrijgen van financiering met garantie van de Stichting Nationale Hypotheek Garantie, als bedoeld in artikel 2.20;
- e. De gestorte waarborgsom wordt terugbetaald binnen één maand:
 1. na het verlijden van de transportakte, of;
 2. nadat de gemeente de aanvrager heeft gemeld dat geen overeenkomst tot stand is gekomen.
- f. Bij terugbetaling van de waarborgsom wordt geen rentevergoeding betaald.

Artikel 2.25: Kwaliteit bebouwing en inrichting grond.

- a. Voordat een verzoek tot verkoop van bouwterrein in behandeling wordt genomen, kunnen Burgemeester en Wethouders vorderen, dat de wederpartij de aard, kwaliteit en de uiterlijke welstand van de daarop te stichten bebouwing aan hun goedkeuring onderwerpt.
- b. Ingeval van een vordering, als bedoeld in lid a., moet de wederpartij aan Burgemeester en Wethouders overleggen:
 1. een situatietekening, aangevende de grootte van de over te dragen grond en de situering van de te stichten bebouwing op schaal van tenminste één op duizend;
 2. een tekening van het bouwplan op schaal van één op honderd, waarop de plattegronden en gevels zijn aangegeven.
- c. Overlegging van de bovenvermelde tekening(en) dient te geschieden binnen twee maanden na ondertekening van de intentieovereenkomst.

- d. Voor de vaststelling van het besluit tot verkoop van de grond worden de in lid b. van dit artikel bedoelde tekeningen ten blijke van de verkregen goedkeuring van Burgemeester en Wethouders als zodanig door of vanwege dat college gewaarmerkt, waarna een exemplaar van deze bescheiden aan de wederpartij zal worden uitgereikt.
- e. Indien het verzoek, bedoeld in lid a. van dit artikel betrekking heeft op een perceel gelegen op het bedrijventerrein, kunnen Burgemeester en Wethouders vorderen, dat de wederpartij een ontwerp inrichtingsplan met een daarbij behorende toelichting overlegt van de aan te kopen grond. Het ontwerp inrichtingsplan behoeft de goedkeuring van het college van Burgemeester en Wethouders. In dit inrichtingsplan dient de koper aan te geven:
 - 1. hoeveel parkeerruimte wordt aangelegd ten behoeve van het personeel en/of de bezoekers van het bedrijf;
 - 2. of en op welke wijze grondstoffen, materialen, producten, bewerkt en onbewerkt op het terrein in de open lucht wordt opgeslagen en hoe deze opslag wordt afgeschermd in verband met het zicht op die opslag vanaf de openbare weg;
 - 3. de plaats waar de uitrit naar de openbare weg is gesitueerd;
 - 4. eventueel nadere door Burgemeester en Wethouders bij de vordering, als bedoeld in lid a. gevraagde gegevens.
- f. De gemeente behoudt zich het recht voor de verkoopovereenkomst te ontbinden ingeval de wederpartij in de periode gelegen tussen het tot stand komen van de verkoopovereenkomst en het passeren van de notariële akte de in lid b (en lid e) van dit artikel genoemde tekening(en en/of beschrijving) zonder goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders wijzigt. Onverminderd het bepaald in artikel 2.21 behoudt de gemeente het recht aanvullende schadevergoeding te vorderen.