



ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN GROND – GEMEENTE HOUTEN 2016

Hoofdstuk I

Definities

Artikel 1

C:
Carport.

COLLEGE:
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten.

DATUM VAN EERSTE BEWONING:
De datum vanaf wanneer een eigenaar de huidige woonruimte onafgebroken en zelfstandig bewoont, waarbij de datum van inschrijving in het bevolkingsregister geldend is en de bewoning moet blijken uit de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA).

GEMEENTE:
De gemeente Houten.

HUISVESTINGSVERORDENING:
De Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, GEMEENTE HOUTEN, d.d. 1 juli 2015, danwel de verordening die daarvoor in de plaats treedt.

KOOPOVEREENKOMST:
De schriftelijke door beide partijen ondertekende overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de koper om daarvoor een koopsom te betalen.

KOOPSOM:
De prijs in geld die de koper aan de gemeente verschuldigd is voor de levering van de onroerende zaak.

KOPER:
Zowel de koper als diens rechtverkrijgende(n) onder algemene titel.

KWALITATIEVE VERPLICHTING
Een bij de overeenkomst bedongen verplichting om iets te dulden of niet te doen die, door inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers, zal overgaan op derden die de onroerende zaak of een recht daarop zullen verkrijgen.

OVERDRACHT
De juridische eigendomsovergang van het verkochte.

P:
Parkeerplaats.

RAAD:
De raad van de gemeente Houten.



RECHTVERKRIJGENDE(N):

Hiermee wordt zowel de rechtverkrijgende(n) onder algemene titel als de rechtverkrijgende(n) onder bijzondere titel bedoeld.

REGIO:

De groep van gemeenten waar de gemeente Houten deel van uitmaakt, zoals die wordt genoemd in artikel 1.1 sub 4 van de Huisvestingsverordening, danwel de omschrijving van dit begrip zoals die is opgenomen in de daarvoor in de plaats tredende verordening.

TOEWIJZINGSREGELS:

De in de Huisvestingsverordening opgenomen regels voor toewijzing van sociale-huurwoningen, danwel de regels zoals die zijn opgenomen in de daarvoor in de plaats tredende verordening.

WONING:

Zowel een grondgebonden woning als een appartementsrecht met de bestemming wonen.

SOCIALE-HUURWONING

Huurwoning, waarbij de huurprijs zich beneden de jaarlijks door het ministerie vast te stellen huurprijsgrens bevindt.

SOCIALE-KOOPWONING:

Koopwoning, waarbij de koopprijs zich beneden de koopprijsgrens bevindt, een en ander zoals omschreven in artikel 1.1.22 van de Huisvestingsverordening, danwel de omschrijving in de daarvoor in de plaats tredende verordening.

VERKOCHTE

De onroerende za(a)k(en), zijnde de grond(en) en de eventueel zich daarop / daarin bevindende opstal(len), die het object van de koopovereenkomst vorm(t)(en).

Algemene bepalingen

Artikel 2

- a. Deze algemene voorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente en haar koper voor zover zij in de betreffende koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard. Deze algemene voorwaarden maken onlosmakelijk onderdeel uit van de koopovereenkomst.
- b. De van toepassing verklaarde algemene voorwaarden gelden niet voor zover hiervan uitdrukkelijk in de koopovereenkomst wordt afgeweken. In het laatste geval prevaleert het bepaalde in de koopovereenkomst.
- c. Een koopovereenkomst tussen de gemeente en haar koper komt eerst tot stand en verkrijgt rechtskracht op de datum waarop deze door de koper is ondertekend en het college, al dan niet in mandaat, een besluit heeft genomen tot het aangaan van de koopovereenkomst en deze door een vertegenwoordigingsbevoegd persoon namens de gemeente is ondertekend.

Artikel 3

Na ondertekening van de koopovereenkomst door beide partijen dient de koper een waarborgsom te betalen van 10% van de koopprijs. De waarborgsom dient te worden overgemaakt op rekening NL68 BNGH 0285 0042 39 van de N.V. Bank voor Nederlandsche Gemeenten te Den Haag, ten name van de gemeente Houten. De gemeente stuurt hiervoor een factuur aan de koper met een betaaltermijn van 14 dagen onder vermelding van de reden van betaling. Rente over de waarborgsom kan nimmer worden gevorderd.



Artikel 4

Indien de koper na een schriftelijke aanmaning, in welke aanmaning een uiterste datum zal zijn vermeld waarop de waarborgsom is verschuldigd, in verzuim blijft de waarborgsom te storten op de rekening van de gemeente zal, zonder dat ontbinding in rechte behoeft te worden gevraagd, de koopovereenkomst ontbonden zijn, zodra de gemeente zulks schriftelijk aan koper kenbaar maakt.

Koper stemt nu voor alsdan in met ontbinding van de overeenkomst op grond van het in dit artikel bepaalde.

Artikel 5

De betaling van de koopprijs dient, vermeerderd met de verschuldigde belasting, overige kosten, rechten en belastingen alsmede eventuele rentevergoeding en verminderd met de gestorte waarborgsom, plaats te vinden bij het passeren van de notariële akte via het kantoor van de notaris. Indien het verkochte vervroegd in gebruik genomen wordt, na verkregen schriftelijke toestemming van de gemeente, dient de koopprijs vermeerderd met voornoemde kosten voor of op de datum van ingebruikname aan de gemeente betaald te zijn. De gemeente stuurt hiervoor een factuur aan de koper.

Artikel 6

De levering van het verkochte zal geschieden aan de koper, dan wel via een zogenaamde A-B-C-constructie, aan een door koper met goedkeuring van de gemeente aan te wijzen derde.

Artikel 7

- a. Het passeren van de notariële akte van levering zal plaatsvinden op een in overleg tussen partijen te bepalen tijdstip, doch uiterlijk binnen één maand na wederzijdse ondertekening van de koopovereenkomst dan wel uiterlijk binnen één maand nadat de termijn(en) van de in de koopovereenkomst opgenomen ontbindende voorwaarde(n) is / zijn verstreken.
- b. Als partijen zijn overeengekomen dat het verkochte bouwrijp wordt geleverd en op het moment als bedoeld onder a van dit artikel nog niet bouwrijp is, dient het passeren van de notariële akte van levering plaats te vinden binnen één maand na de mededeling van de gemeente dat het verkochte wel bouwrijp is in de zin van artikel 18.

Artikel 8

Tenzij door partijen anders is overeengekomen, is koper de wettelijke rente voor handelstransacties verschuldigd over de koopprijs, verminderd met de eventueel betaalde waarborgsom, vanaf één maand nadat het passeren van de notariële akte uiterlijk had moeten plaatsvinden als bedoeld in artikel 7. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat over de rente, zoals omschreven in dit artikel, omzetbelasting verschuldigd kan zijn. Voor de berekening van de rentevergoeding wordt zowel de maand als het jaar op het werkelijke aantal dagen gesteld.

Artikel 9

De in artikel 3 vermelde waarborgsom vervalt als boete aan de gemeente, indien koper geen medewerking verleent aan het passeren van de notariële akte van levering van het verkochte, nadat de gemeente koper daartoe in gebreke heeft gesteld en koper ter zake in verzuim komt. Onverminderd het vorenstaande heeft de gemeente het recht om de koper aansprakelijk te houden voor alle schade, welke uit het niet meewerken aan notariële levering voortvloeit en de koopovereenkomst buitenrechtelijk te ontbinden.

Artikel 10

De kosten en eventuele rechten en belastingen die rechtstreeks voortvloeien uit de koopovereenkomst en de onderhavige algemene voorwaarden, alsmede uit de tenuitvoerlegging daarvan en uit de kadastrale inmeting, hieronder mede begrepen de kosten voor voorlopige splitsing van percelen als bedoeld in artikel 48, zijn voor rekening van de koper.

Artikel 11

Het verkochte zal feitelijk worden geleverd in de staat waarin het zich bij het verlijden van de notariële akte van levering bevindt. Indien het verkochte eerder in gebruik genomen wordt, na voorafgaande



schriftelijke goedkeuring van de gemeente en volledige betaling van de koopprijs, wordt deze geleverd in de staat waarin die zich bevindt op de datum van ingebruikname.

Artikel 12

Het verkochte is vanaf de datum van het verlijden van de notariële akte van levering voor risico van de koper, tenzij koper het verkochte eerder in gebruik heeft genomen, waarbij het risico op de datum van ingebruikname overgaat op koper.

Artikel 13

Het verkochte wordt geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf, en met alle kwalitatieve rechten.

Het verkochte wordt daarnaast geleverd vrij van pandrechten, hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan.

Artikel 14

De gemeente heeft kennis gegeven van alle haar bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers en blijkens en/of voortvloeiend uit:

- de laatste akte van levering;
- andere akten waarbij rechten als hiervoor bedoeld werden gevestigd.

Voor zover er sprake is van lasten en beperkingen, zoals bedoeld in dit artikel, aanvaardt koper die bij deze uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers, die voor hem kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 15

De zakelijke lasten en belastingen, welke van het verkochte worden geheven, komen voor rekening van de koper met ingang van 1 januari van het jaar volgend op het jaar waarin de notariële akte van levering is gepasseerd.

Artikel 16

Ingeval twee of meer personen kopers zijn, geldt het volgende:

- a. kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat kopers elkaar onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering;
- b. alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 17

Voor zover op het verkochte sociale-koopwoningen dienen te worden gerealiseerd, is het college bevoegd toe te staan dat deze, onder nader door voornoemd college schriftelijk te stellen voorwaarden, worden omgezet in sociale-huurwoningen.

Artikel 18

Als in de koopovereenkomst is opgenomen dat de gemeente gehouden is het verkochte voor haar rekening en risico bouwrijp op te leveren, dan houdt dit het volgende limitatief in:

- a. uit het door of in opdracht van de gemeente uitgevoerd indicatief bodem- en grondwateronderzoek blijkt dat er geen aanleiding bestaat om te veronderstellen dat er beperkingen moeten worden gesteld aan het in de koopovereenkomst genoemde voorgenomen toekomstig gebruik van het verkochte;
- b. er openbare wegen zijn aangelegd, teneinde het verkochte als bouwterrein te kunnen bereiken. Dit kunnen zowel bouwwegen als definitieve wegen betreffen. Op het verkochte zelf worden geen bouwwegen aangelegd;
- c. er riolering aanwezig is tot aan de grens van het verkochte;
- d. het verkochte ontdaan is van obstakels tot een diepte van tenminste 2 (twee) meter onder het maaiveld, met uitzondering van eventueel aanwezige kabels en leidingen;



- e. het maaiveld afwerkniveau van het verkochte is gelijk aan het bestaande / toekomstige straatniveau.

Artikel 19

De gemeente kan eisen dat, ten behoeve van de verkeersveiligheid dan wel de bereikbaarheid dan wel de leefbaarheid, het bouwverkeer (tijdelijk) stilgelegd of aangepast wordt (tijdens venstertijden) bij of in de nabijheid verkeersgevoelige locaties, zoals scholen en kinderdagverblijven.

Artikel 20

Voor aanvang van de bouw worden de erfgrenzen van het verkochte, de voorgevel rooilijn en de peilmaat van het gebouw op het verkochte uitgezet door de gemeente en wordt een 0-meting gedaan van de aan het verkochte grenzende openbaar gebied en voorzieningen. De koper dan wel diens aannemer dient minimaal 5 werkdagen voor de aanvang van de bouw bij de gemeente aan te geven wanneer de bouw zal starten en een verzoek in te dienen voor het uitzetten van de hiervoor genoemde erfgrenzen, rooilijn en peilmaat en doen van de hiervoor genoemde 0-meting in bijzijn van koper dan wel diens aannemer. Er kan niet met de bouw gestart worden indien niet aan deze voorwaarden is voldaan.

Artikel 21

Schade aan nutsleidingen, riolering, verharding, groenvoorzieningen en straatmeubilair e.d. als gevolg van de bouwwerkzaamheden op het verkochte wordt in rekening gebracht bij de koper. Dit geldt ook voor vertragingsschade, die het gevolg is van het belemmeren van de (bouw)wegen, indien daarvoor geen ontheffing of toestemming is verleend door de gemeente.

Artikel 22

Ter verrekening van eventuele schade als bedoel in artikel 21 dient vóór de aanvang van de bouwwerkzaamheden door de koper een bedrag als waarborgsom aan de gemeente overgemaakt te worden. Hiertoe ontvangt de koper een factuur van de gemeente. Koper is toegestaan zijn aannemer deze waarborgsom te laten stellen.

De hoogte van bovengenoemde waarborgsom wordt als volgt bepaald:

- voor werken met een bouwsom tot € 500.000,00: € 10.000,00
- voor werken met een bouwsom tot € 1.500.000,00: € 20.000,00
- voor werken met een bouwsom boven de € 1.500.000,00: € 25.000,00

Na afloop van de bouwwerkzaamheden zal een verrekening van eventuele schade plaatsvinden met de waarborgsom, met inachtneming van het bepaalde in de 0-meting, waarbij de betaling van het bovengenoemde bedrag niet als finale kwijting gezien mag worden, ook het meerdere wordt in rekening gebracht.

Gedurende de periode dat de waarborgsom, dan wel (na aftrek van de door de gemeente betaalde schade) het restant ervan, in de gemeentekas berust, zal daarover de interne rekenrente worden vergoed.

Artikel 23

Door de gemeente wordt de riolering (bij kantoren, bedrijven, scholen en dergelijke) tot circa 0,50 meter binnen de erfgrens aangebracht. Bij de eigen aansluiting op het gemeentelijk rioleringsstelsel dient door en voor rekening van koper een ontstoppingsput (PK 315) te worden toegepast, die ten alle tijden gemakkelijk bereikbaar moet zijn, een en ander in overleg met de gemeente..

Artikel 24

Door de gemeente wordt de riolering (bij woningen) tot circa 0,50 meter binnen de erfgrens aangebracht. Bij de eigen aansluiting op het gemeentelijk rioleringsstelsel moet een ontstoppingsstuk, passend op de uitlegger van de gemeente, worden aangebracht door en voor rekening van koper, een en ander in overleg met de gemeente.



Artikel 25

Indien er een drainage aanwezig is (bij woningen), kan de gemeente op kosten van de koper een drainageleiding tot circa 0,50 meter binnen de erfgrans aanbrengen. Bij de eigen aansluiting op de gemeentelijke drainageleiding dient door en voor rekening van koper een controleput te worden toegepast, die ten alle tijden gemakkelijk bereikbaar moet zijn.

Artikel 26

Indien sprake is van een gemeenschappelijk achterpad (particuliere eigendom) op het verkochte, dient de koper dan wel aannemer te zorgen voor een goede afwatering. De daarvoor te nemen maatregelen (zoals het aanleggen van riolering, drainage e.d.) alsmede de hoogteligging van deze paden behoeven de voorafgaande goedkeuring van de gemeente.

Artikel 27

Ingeval op het verkochte een bouwplan wordt gerealiseerd dient koper een bouwpeil van minimaal 300 mm boven de as van het woonrijpstraatniveau aan te houden. Het bouwpeil dient te worden afgestemd op de aanwezige riolering, in overleg met de gemeente.

Artikel 28

Koper is verantwoordelijk voor het aanvoeren / afvoeren van tekortkomende / overtollige grond / zand van en naar het verkochte, conform het Besluit Bodemkwaliteit dan wel de regeling die daarvoor in de plaats treedt.

Artikel 29

Voor aanvang van de eerste (bouw)werkzaamheden op het verkochte treden de koper en/of diens aannemer in overleg met de gemeente waarin de 'spelregels' voor het bouwen in de gemeente Houten worden toegelicht door de gemeente en partijen eventueel nadere afspraken daarover vastleggen.

Artikel 30

De bouw op het verkochte dient binnen vier maanden na het verkrijgen van de onherroepelijke omgevingsvergunning (activiteit bouwen) te zijn begonnen en behoort regelmatig te worden voortgezet. De in dit artikel genoemde termijn van vier maanden kan in bijzondere gevallen, onder mogelijk nader door het college te stellen voorwaarden, worden verlengd op schriftelijk verzoek van de koper.

Artikel 31

Binnen een termijn van ten hoogste twee jaar na de datum van juridische levering moet het verkochte zijn bebouwd en ingericht overeenkomstig de bestemming waarvoor het is verkocht en zoals in de koopovereenkomst is bepaald.

De in dit artikel genoemde termijn van twee jaar kan in bijzondere gevallen, onder mogelijk nader door het college te stellen voorwaarden, worden verlengd op schriftelijk verzoek van de koper.

Artikel 32

Teneinde de werkzaamheden van het woonrijp maken door de gemeente (indien van toepassing) goed te kunnen afstemmen op de oplevering van de woningen, dient de koper dan wel diens aannemer de gemeente op de hoogte te stellen en te houden van het opleverschema van de woningen. In overleg met de gemeente wordt per bouwblok een vaste periode bepaald voor oplevering t.b.v. de uitvoering van het woonrijp maken en het aansluiten van de woningen door de nutsbedrijven (normaal gesproken is dit ca. 7 weken). In deze periode moet het woonrijp te maken gebied en de directe omgeving daarvan volledig vrij zijn gemaakt van alle obstakels zoals containers, steigers en (stroom)kasten. Indien afwijkingen in dit schema niet ter kennis zijn gebracht aan de gemeente en deze afwijkingen tot gevolg hebben dat de omgeving van de woning(en) niet tijdig woonrijp is, zal de gemeente daarvoor geen enkele verantwoordelijkheid accepteren. Na afloop van de bouwactiviteiten moet het bouwterrein zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen twee weken, door de aannemer zijn ontruimd.



Artikel 33

Voor het geval de bouw op het verkochte niet binnen de in de artikelen 30 en 31 gestelde termijnen mocht zijn aangevangen dan wel voltooid, is de koper c.q. diens rechtverkrijgende(n) gehouden, indien en voor zover de gemeente de wens daartoe te kennen geeft, op een door het college te bepalen tijdstip, zonder enig voorbehoud, mee te werken aan de teruglevering van het verkochte aan de gemeente, een en ander tegen betaling van 90% van de oorspronkelijke koopprijs. De resterende 10% vervalt aan de gemeente als vergoeding voor reeds gemaakte kosten en eventueel gedeelde opbrengsten.

Alle op de teruglevering betrekking hebbende kosten en belastingen komen in dat geval voor rekening van de overdragende partij. De alsdan overdragende partij zal geen aanspraak kunnen maken op enige rentevergoeding over de koopprijs. De overdragende partij is in bovenstaande situatie verplicht, indien en voor zover de gemeente de wens daartoe te kennen geeft, mee te werken aan de overdracht van de vergunning(en) aan de door de gemeente aan te wijzen partij(en).

Artikel 34

Van het recht om het verkochte terug te kopen, zoals omschreven in artikel 33, zal geen gebruik gemaakt worden indien er sprake is van grond die doorverkocht is aan een verkrijger van een koopwoning waarvan de afbouw door middel van een garantiecertificaat wordt gegarandeerd.

Artikel 35

Voor het geval zich op het tijdstip waarop het verkochte weer in eigendom van de gemeente overgaat, opstallen in of op het verkochte bevinden, zal de gemeente hiervoor de tussen partijen overeengekomen waarde vergoeden. Indien partijen geen overeenstemming kunnen bereiken ten aanzien van de waarde, geschiedt de waardebepaling door drie deskundigen. Beide partijen benoemen elk een deskundige en beide benoemde deskundigen benoemen samen een derde deskundige. Indien beide door partijen benoemde deskundigen binnen een maand na hun benoeming geen overeenstemming bereiken over de benoeming van de derde deskundige zal deze derde deskundige op verzoek van een van beide door partijen benoemde deskundigen door de bevoegde rechter te Utrecht worden benoemd. Indien een partij, ondanks een daartoe strekkende aanmaning, geen deskundige aanwijst binnen een maand, wordt deze partijdeskundige eveneens op verzoek van de meest gerede partij door genoemde rechter benoemd.

Indien de getaxeerde waarde van de opstallen een negatief bedrag vertegenwoordigt, zal dit bedrag in mindering worden gebracht op de vergoeding zoals omschreven in artikel 33. Dit laat onverlet dat indien bedoeld negatief bedrag hoger is dan de vergoeding zoals omschreven in artikel 33 (90% van de oorspronkelijke koopprijs), de overdragende partij de verplichting heeft om het meerdere, uiterlijk bij het passeren van de desbetreffende akte van levering, aan de gemeente te voldoen.

Artikel 36

Indien en voor zover op het verkochte één of meer woningen worden gerealiseerd, is koper verplicht elke woning op te leveren of te doen opleveren voorzien van een vaste datacommunicatie aansluiting voor internet, telefoon, radio- en televisie.

Artikel 37

De koper en/of zijn rechtverkrijgende(n) moet gedogen dat door of namens de gemeente kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, pijpleidingen en dergelijke noodzakelijke voorzieningen voor openbare doeleinden, op, in, aan of boven het verkochte en de daarop op te richten opstallen worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen en de wijze waarop het college dit nodig zal achten. De gemeente zal daarbij zoveel mogelijk de belangen van de koper en / of zijn rechtverkrijgende(n) in acht nemen. De koper c.q. diens rechtverkrijgende(n) is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.

Artikel 38

Voor zover op de bij de koopovereenkomst behorende tekening(en) met een "p" dan wel met een "c" aangeduide parkeervoorzieningen voorkomen, dienen deze door de koper c.q. diens rechtverkrijgende(n) te worden onderhouden en als zodanig in stand te worden gehouden.



Artikel 39

Voor zover op de bij de koopovereenkomst behorende tekening(en) stroken grond als zodanig zijn aangegeven zijn deze ten behoeve van de daaraan grenzende bouwkavels, bestemd om te voet, eventueel met een aan de hand meegevoerd klein vervoermiddel, zoals onder andere een kinderwagen, een kruiwagen, rijwiel of motorrijwiel, te komen van en te gaan naar de openbare weg.

Artikel 40

De stroken grond zoals bedoeld in artikel 39, dienen door de koper c.q. diens rechtverkrijgende(n) te worden aangelegd, onderhouden en als zodanig in stand gehouden.

De kosten van onderhoud van deze stroken grond komen ten laste van de eigenaar c.q. eigenaren naar rato van het aantal betrokken woningen.

Voor het in artikel 39 en in dit artikel bepaalde dienen in de notariële akte(n) van levering van het verkochte de benodigde erfdiensbaarheden te worden gevestigd.

Artikel 41

Voor zover het verkochte grenst aan een watergang, is de koper c.q. zijn rechtverkrijgende(n) verplicht de oever met beschoeiing die deel uitmaakt van het verkochte in stand en goede staat te houden. Voor het natte deel van de watergang wat deel uitmaakt van het verkochte heeft de koper c.q. zijn rechtverkrijgende(n) een wettelijke onderhoudsverplichting. te

Artikel 42

De koper c.q. diens rechtverkrijgende(n) verbindt zich in de notariële akte van levering c.q. bij afzonderlijke akte aan een door de notaris te bepalen persoon of aan door de notaris te bepalen personen onherroepelijk volmacht te geven tot het vestigen van alle erfdiensbaarheden c.q. beperkte rechten, ten nutte en ten laste van het verkochte en betrokken perceel / percelen , die onder andere door de aard, ligging en constructie van het bouwplan voor het verkochte c.q. de afzonderlijke woningen noodzakelijk worden geacht.

Artikel 43

Voor zover zulks op de bij de koopovereenkomst behorende tekening(en) staat aangegeven zal bij de notariële levering een erfdiensbaarheid worden gevestigd tot het overbouwen van een aangrenzend perceel gemeentegrond. De afwatering van een overbouwning moet geschieden over het heersend erf.

Artikel 44

Tenzij het college schriftelijk heeft toegestaan dat daarvan wordt afgeweken, moeten, voorzover de hierna te noemen artikelen op een transactie van toepassing worden verklaard, de artikelen 37 tot en met 46, 50 tot en met 55, 58, 60 en 61, bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte of vestiging van beperkte rechten daarop aan elke opvolger in eigendom of rechthebbende op een beperkt recht worden opgelegd onder verbeurte door de nalatige vervreemder van een dadelijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente van een bedrag ter hoogte van de alsdan bedongen koopprijs, doch tenminste ter hoogte van de waarde die ten grondslag strekt tot heffing van overdrachtsbelasting, ongeacht of deze verschuldigd is.

De boete is verschuldigd door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van het bepaalde in dit artikel, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

De boete moet worden betaald binnen 14 dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van het college.

De hiervoor vermelde artikelen, alsmede dit artikel, blijven tevens van toepassing bij herbouw of herstel van het gekochte na het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de alsdan bestaande bebouwing, voorzover deze artikelen op dat tijdstip nog van kracht zijn.

Artikel 45

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 44 is het college gerechtigd koper c.q. diens rechtverkrijgende(n), bij niet-nakoming of overtreding van enige bepaling uit de koopovereenkomst dan wel van een van de hierop van toepassing verklaarde bepalingen of van de hieruit voortvloeiende akten, een dadelijk opeisbare boete op te leggen van 10% van de koopsom met een minimum van € 50.000,-



(zegge: vijftigduizend euro) per overtreding of niet-nakoming, te verhogen met € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) per dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt. De boete is verschuldigd onverminderd het recht van de gemeente om, boven de boete, nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 46

Indien koper c.q. diens rechtverkrijgende(n), zoals bedoeld in artikel 45, een natuurlijk persoon is als rechthebbende op een perceel grond waarop een enkele woning met toebehoren is of zal worden gerealiseerd, is het bepaalde in artikel 44 onverkort van toepassing, met dien verstande dat de in dat artikel genoemde boete in dat geval zal bedragen 10% van de koopsom met een minimum van € 5.000 (zegge vijftigduizend euro) per overtreding of niet nakoming, te verhogen met € 50,00 (zegge: vijftig euro) per dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt.

Artikel 47

De koper geeft de gemeente toestemming om nieuwe percelen met voorlopige kadastrale grenzen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder inmeting door het Kadaster vooraf.

De uitkomst van de kadastrale inmeting verricht door het Kadaster nadien zal in de plaats treden van de omschrijving van het verkochte en de daarbij behorende tekening(en) als ook de voorlopige kadastrale grenzen. De kadastrale gegevens zullen alsdan beslissend zijn ten aanzien van de vraag naar hetgeen verkocht is. Het verschil tussen de werkelijke en de in de leveringsakte vermelde grootte van het verkochte zullen alsdan geen aanleiding geven tot enigerlei rechtsvordering, hoe ook genaamd.

In afwijking van het hiervoor bepaalde zal, indien de oppervlakte van het verkochte de basis is geweest voor de berekening van de koopprijs, verrekening tussen koper en verkoper plaatsvinden op basis van de werkelijke (door het Kadaster uitgemeten) oppervlakte van het verkochte. Verrekening zal alsdan geschieden op basis van de bij de koop gehanteerde prijs per vierkante meter. Over de periode vanaf betaling van de koopprijs tot de datum van verrekening zal geen rentevergoeding verschuldigd zijn.

Bedoelde verrekening zal niet plaatsvinden, indien het verschil tussen de werkelijke en de in de leveringsakte vermelde grootte van het verkochte minder dan vijf procent (5%) bedraagt.

Dit artikel is uitsluitend van toepassing wanneer de koopovereenkomst betrekking heeft op een perceel dat bij de totstandkoming van de koopovereenkomst nog niet kadastraal was ingemeten.

Artikel 48

De koopovereenkomst is van rechtswege ontbonden zonder dat ontbinding in rechte zal behoeven te worden gevorderd ingeval koper voor de juridische levering in staat van faillissement is verklaard, danwel aan hem, al dan niet voorlopig, surséance van betaling is verleend als ook wanneer executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd of hij een onderhands akkoord voorbereidt met zijn crediteuren, dan wel op enig andere wijze wordt beperkt in zijn bevoegdheid tot het verrichten van rechtshandelingen. De gemeente is in dat geval gehouden tot generlei vergoeding, uit welke hoofde dan ook. De gestorte waarborgsom, zoals bedoeld in artikel 3, vervalt alsdan aan de gemeente.

Hoofdstuk II (kantoren/bedrijven e.d.)

Artikel 49

In afwijking van het bepaalde in artikel 7 en 8 is het volgende van toepassing ingeval op het verkochte een bouwplan wordt gerealiseerd ten behoeve van kantoren en bedrijven en dergelijke:



- a. Het passeren van de notariële akte van levering zal plaatsvinden op een in overleg tussen partijen te bepalen tijdstip, doch uiterlijk binnen een maand nadat de verleende omgevingsvergunning (activiteit bouwen) onherroepelijk is geworden.
- b. Als het verkochte op het moment waarop de verleende omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden nog niet bouwrijp is, dan dient het passeren van de notariële akte van levering plaats te vinden binnen een maand na de mededeling van de gemeente dat het verkochte wel bouwrijp is.
- c. Koper is dan de wettelijke rente voor handelstransacties verschuldigd over (het restant van) de koopprijs vanaf een maand na de dagtekening van de kennisgeving van de gemeente dat het verkochte bouwrijp is.
- d. Vanaf de dagtekening van de kennisgeving van het college dat tot verkoop is besloten totdat de verleende omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, is koper per maand een rentevergoeding aan de gemeente verschuldigd ten bedrage van € 1.000,00 te vermeerderen met omzetbelasting.
- e. Partijen zijn overeengekomen dat door de gemeente geen rente als hiervoor bedoeld in rekening wordt gebracht indien de door koper te betalen koopprijs inclusief BTW door de gemeente is ontvangen binnen een week na de dagtekening van de kennisgeving van het college dat tot verkoop is besloten.
- f. Vanaf een maand nadat de verleende omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden of, indien het verkochte eerder in gebruik wordt genomen vanaf de datum van ingebruikname, is koper de wettelijke rente voor handelstransacties verschuldigd over (het restant van) de koopprijs.
- g. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat over de rente, zoals omschreven in dit artikel, omzetbelasting verschuldigd is. Voor de berekening van de rentevergoeding wordt zowel de maand als het jaar op het werkelijke aantal dagen gesteld.

Artikel 50

Op het verkochte moet door of vanwege koper worden gesticht een bouwwerk c.q. gebouw, zoals aangegeven op het door het college goedgekeurde schetsontwerp en voorts met inachtneming van de verleende omgevingsvergunning(en) en het vigerende bestemmingsplan.

Artikel 51

Zolang koper niet heeft voldaan aan de in de artikelen 30 en 31 omschreven bouwplicht, mag hij het verkochte niet vervreemden, verhuren, in gebruik geven of met beperkte rechten dan wel kwalitatieve verplichtingen bezwaren, behoudens met het recht van hypotheek, dan onder door het college schriftelijk goedgekeurde voorwaarden en bepalingen.

Artikel 52

De koper c.q. diens rechtverkrijgende(n), dient het verkochte, voor zover dit niet wordt bebouwd, in goede staat te onderhouden, zulks ten genoegen van het college.

Het is koper c.q. diens rechtverkrijgende(n) niet toegestaan onbebouwde gedeelten van het verkochte te gebruiken c.q. te doen gebruiken voor opslag van materialen, voertuigen en dergelijke.

Artikel 53

Koper c.q. diens rechtverkrijgende(n) is gehouden het verkochte op zodanige wijze in te richten, dat het parkeren van de tot zijn bedrijf behorende voertuigen, alsmede voertuigen van personeelsleden en bezoekers, op het verkochte kan geschieden.

Artikel 54

Het is koper niet toegestaan meer of bredere in-/uitritten aan te brengen op het verkochte dan aangegeven in het door het college goedgekeurde schetsontwerp. Het college kan in bijzondere gevallen, onder mogelijk nader door het college te stellen voorwaarden, afwijken van het in dit artikel bepaalde.



Artikel 55

Koper c.q. diens rechtverkrijgende(n) verplicht zich jegens de gemeente op het verkochte of een gedeelte daarvan, geen gelegenheid te geven tot het verrichten en/of te doen verrichten van daden van detailhandel, tenzij de gemeente daarvoor een publiekrechtelijke toestemming heeft gegeven. Onder daden van detailhandel zijn te verstaan: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen en / of diensten aan personen die de goederen en / of diensten kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Artikel 56

De koper dan wel diens aannemer dient de gemeente op de hoogte te houden van de oplevering. Minimaal 10 weken voor oplevering pand dient de aannemer schriftelijk bij de gemeente een voorstel in te dienen waarop aangegeven zijn de afmetingen en locaties van aan te brengen inritten. Wanneer een definitieve inrittekening is gemaakt zal er een afstemming zijn tussen de gemeente en de aannemer waarbij de plannings op elkaar afgestemd worden. Er wordt dan bepaald wanneer er gestart wordt met het woonrijp maken van het openbaar gebied (incl. de inritten). In deze periode moet het woonrijp te maken gebied en de directe omgeving daarvan volledig door de aannemer vrij zijn gemaakt van alle obstakels zoals containers, steigers en (stroom)kasten. Na afloop van de bouwactiviteiten moet het bouwterrein zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen twee weken, door de aannemer zijn ontruimd.

Hoofdstuk III (particuliere bouwkwavel/1 of 2 woningen)

Artikel 57

Zolang koper niet heeft voldaan aan de in artikelen 30 en 31 omschreven bouwplicht, mag hij het verkochte niet vervreemden of met beperkte rechten dan wel kwalitatieve verplichtingen bezwaren, behoudens met het recht van hypotheek, dan onder door het college schriftelijk goedgekeurde voorwaarden en bepalingen.

Artikel 58

Op het verkochte dient door en op kosten van koper - per woning – het aantal parkeerplaatsen voor (een) auto('s) te worden aangelegd en in stand gehouden, conform het bepaalde daarover in het vigerende bestemmingsplan en de vigerende nota parkeernormen van de gemeente.

Hoofdstuk IV (vrije-sectorkoopwoningen projectmatig)

Artikel 59

Het is koper niet toegestaan te adverteren met de woningen noch op enige andere wijze verkoopactiviteiten te ontplooiën dan nadat de ondertekende koopovereenkomst retour is ontvangen door het college, zulks behoudens schriftelijke toestemming van het college.

Hoofdstuk V (sociale-huurwoningen)

Artikel 60

De koper c.q. diens rechtverkrijgende(n) is gehouden om een sociale-huurwoning aan te bieden en te verhuren overeenkomstig hetgeen daarover is bepaald in de Huisvestingsverordening danwel de verordening c.q. regeling die daarvoor in de plaats treedt.

Artikel 61

Voor zover dit voor de gemeente van belang is, is de koper dan wel diens rechtverkrijgende(n) verplicht in de huurovereenkomst aan huurders van de sociale-huurwoningen, alle voorwaarden en bedingen op te leggen die ten gevolge van de gesloten overeenkomst aan koper danwel diens rechtverkrijgende(n) zijn opgelegd.



Hoofdstuk VI (inwerkingtreding en aanhalingstitel)

Artikel 62

- a. Deze algemene voorwaarden zullen worden gehanteerd met ingang van 1 juli 2016.
- b. Deze algemene voorwaarden zijn niet van toepassing op de gevallen, waarin het college reeds vóór de inwerkingtreding van de onderhavige algemene voorwaarden een aanbod tot verkoop van grond van de gemeente hebben gedaan of waarin overeenstemming over de verkoop van grond van de gemeente is bereikt danwel een reserveringsovereenkomst is gesloten waarin uitdrukkelijk de Algemene Voorwaarden 2010 van toepassing zijn verklaard.

Artikel 63

Deze algemene voorwaarden van de gemeente Houten kunnen worden aangehaald als: "Algemene voorwaarden gemeente Houten 2016".