

Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Tubbergen houdende de regels omtrent algemene verkoopvoorwaarden woningbouwkevels Algemene verkoopvoorwaarden woningbouwkevels

De raad van de gemeente Tubbergen,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 30 januari 2018, nr. A
gelet op het advies van de commissie Ruimte en Economie / Samenleving en Bestuur van 5 maart 2018;
gelet op het bepaalde in afdeling 3, boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en art. 108 van de Gemeentewet
;

Besluit:

vast te stellen de navolgende:

Algemene verkoopvoorwaarden woningbouwkevels Tubbergen

Artikel 1 Waarborgsom, koopovereenkomst en levering

1. Binnen een termijn van veertien dagen, ingaande de dag na verzending van het aanbod tot koop van een kavel, dient de gemeente van koper een waarborgsom van één procent van de koopsom van de kavel inclusief verschuldigde omzetbelasting te ontvangen op een door het college aangegeven bankrekening. Bij gebreke van (tijdige) betaling vervalt het aanbod dan wel is de koopovereenkomst ontbonden. De waarborgsom wordt verrekend met de koopsom van de kavel bij het passeren van de notariële akte van levering.
2. Een belangstellende kan de koopovereenkomst eenzijdig vóór de levering van de kavel ontbinden. In dat geval vervalt de waarborgsom aan de gemeente.
3. Binnen vier maanden na ontvangst door de gemeente van de koopovereenkomst, dient koper zorg te dragen voor notariële levering van de kavel.
4. Op de dag van het passeren van de akte van levering, doch uiterlijk binnen een termijn van vier maanden na ontvangst door de gemeente van de koopovereenkomst, dient koper de volledige koopsom te hebben voldaan aan de gemeente of ten behoeve van de gemeente aan de notaris die de akte passeert.
5. Indien de kavel ziet op de bouw van een twee-onder-een-kapwoning dan wel een meer-onder-een-kapwoning, wordt de termijn van vier maanden, als bedoeld in het derde en vierde lid, gerekend na ontvangst door de gemeente van de koopovereenkomst die ziet op de laatst verkochte kavel waarvan de bouw van de betreffende woning afhankelijk is.
6. Indien de koopsom niet binnen de in het vierde dan wel vijfde lid bedoelde termijn door de gemeente is ontvangen, is koper in verzuim en is daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek, zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek verschuldigd. De rente wordt berekend over de koopsom, exclusief omzetbelasting.
7. Indien koper niet (tijdig) zorgdraagt voor het passeren van de akte van levering, stelt het college hem nog eenmaal in de gelegenheid aan zijn verplichtingen te voldoen, zulks binnen een door het college te stellen termijn. Indien het passeren van de akte binnen deze termijn uitblijft heeft het college de mogelijkheid, met behoud van recht om tevens schadevergoeding te vorderen:
 - a. de koopovereenkomst eenzijdig, zonder tussenkomst van een rechter, te ontbinden;
 - b. alsnog nakoming van de koopovereenkomst te vorderen.

Artikel 2 Feitelijke aanvaarding

1. De koper kan de kavel in gebruik en genot aanvaarden zodra de akte van levering is gepasseerd en de koopsom is betaald.
2. Het college kan toestemming verlenen aan de koper om de kavel op een eerder tijdstip in gebruik te nemen, mits de volledige koopsom is betaald.

Artikel 3 Garantie met betrekking tot hypotheken en beslagen

De woningbouwkevel wordt vrij van hypotheken en beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er op rusten.

Artikel 4 Lasten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen, met betrekking tot de verkoop, de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.

2. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen per datum van de aktepassering voor rekening van de koper.

Artikel 5 Over- en ondermaat

1. Verschil tussen de werkelijke grootte en de in de akte van levering opgenomen grootte zal geen aanleiding geven tot ontbinding van de koopovereenkomst of tot verrekening van de koopsom, behoudens het bepaalde in lid 2.
2. Indien het voornoemde verschil 5 m² of meer bedraagt, zal dit binnen drie maanden na het bekendmaken van de definitieve oppervlakte door het kadaster tot een verrekening van de betaalde grondprijs per m², te vermeerderen met de verschuldigde omzetbelasting.

Artikel 6 Omgevingsvergunning bouw

1. De koper is verplicht de bouwka­vel te bebouwen met inachtneming van het daarvoor geldende bestemmingsplan.
2. De koper is verplicht de daartoe benodigde omgevingsvergunning binnen drie maanden na de datum van het passeren van de akte van levering van de bouwka­vel aan te vragen.
3. Binnen achttien maanden na het passeren van de akte van levering van de bouwka­vel moet de op de bouwka­vel te stichten bebouwing gerealiseerd zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door het college van burgemeester en wethouders worden verlengd.

Artikel 7 Afwerken bouwka­vel

De koper is gehouden om de bouwka­vel binnen één maand na datum van bewoning af te werken op een hoogte zoals door of namens de gemeente wordt aangegeven. Wanneer de koper zich niet aan deze termijn houdt treedt artikel 17 lid 1 (boetebepaling) in werking.

Artikel 8 Afpaling bouwka­vel

1. De koper is gehouden de door middel van piketten, buizen of grensstenen uitgezette markering van de bouwka­vel in stand te houden.
2. Indien de markering na uitzetting en voor de datum van de kadastrale aanwys geheel of gedeeltelijk verloren is gegaan, kan voor rekening van de koper door de gemeente een nieuwe uitzetting worden verricht.

Artikel 9 Anti-speculatiebeding

1. Het is de koper niet toegestaan het gekochte en daarop gebouwde of een deel daarvan te ver­vreemden, te verhuren, dan wel aan derden in gebruik te geven binnen vijf jaren na de datum van de aktepassering.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop.
3. Het college van burgemeester en wethouders kan onder voorwaarden schriftelijk ontheffing ver­lenen van het bepaalde in het eerste lid.

Artikel 10 Milieukundig onderzoek

1. De gemeente garandeert dat er zich geen voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke, schadelijke of niet aanvaardbare stoffen in de bouwka­vel bevinden waardoor de bouwka­vel niet aanstands, zonder dat saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn, geschikt is voor zijn bestemming.
2. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt de aanwezigheid:
 - van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreini­gend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefte aan te nemen, op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten;
 - van afvalstoffen zoals puin, hout en dergelijke die niet door hun chemische eigenschappen schadelijk zijn voor milieu en/of volksgezondheid.

Artikel 11 Drainage en draagkracht grond

1. De koper dient, indien nodig, zelf zorg te dragen voor een deugdelijke drainage. De gemeente zorgt in dat geval voor een aansluitpunt.
2. De gemeente heeft geen onderzoek verricht naar en geeft geen garanties betreffende de funde­ringsdiepte en de draagkracht van de bodem.
3. Indien bij de aanvraag omgevingsvergunning bouw een rapport betreffende de draagkracht van de bodem dient te worden overlegd wordt dit rapport opgesteld in opdracht en voor rekening van de koper.

Artikel 12 Kettingbeding

1. Dit artikel is van toepassing zolang de koper dan wel zijn eventuele rechtsopvolgers niet hebben voldaan aan de verplichtingen op grond van de artikel 6 , tweede en derde lid, artikel 7 respectie-

velijk gedurende de in artikel 9 bedoelde termijn van vijf jaren na de datum van het passeren van de akte van levering van de bouwka­vel.

2. De koper is verplicht om bij elke vorm van vervreemding van het gekochte alsmede bij vestiging van beperkte of zakelijke genotsrechten, de in de artikelen 6 en 7 opgenomen verplichtingen respectievelijk het in artikel 9 opgenomen verbod, het bepaalde in dit artikel alsmede hetgeen in artikel 17 in samenhang met artikel 15 is bepaald omtrent niet-nakoming of overtreding, te bedingen en te aanvaarden ten behoeve van de gemeente.

Artikel 13 Overdracht van rechten

Het is de koper niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders rechten uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 14 Faillissement en beslag

1. Indien de koper voor de datum van de ondertekening van de akte van levering van de bouwka­vel in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van de ondertekening van de akte van levering van de bouwka­vel 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 rechtelijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de overeenkomst te boven gaan.

Artikel 15 Hoofdelijkheid

Indien in de overeenkomst meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als koper van de gemeente is opgenomen, zijn deze personen ieder hoofdelijk en voor het geheel aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de overeenkomst van koop en verkoop voortvloeien.

Artikel 16 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de overeenkomst van koop en verkoop mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen terzake van die geschillen mediation overeenkomen.

Artikel 17 Boetebepaling

1. In geval van niet, of niet tijdige nakoming van artikel 6, tweede en/of derde lid, en/of artikel 7, stelt het college van burgemeester en wethouders de koper in gebreke en stelt hem een redelijke termijn voor nakoming. Indien nakoming binnen deze termijn uitblijft verbeurt de koper aan de gemeente:
 - in geval van niet of niet tijdige nakoming van artikel 6, tweede of derde lid, een boete van € 10.000,-, inclusief omzetbelasting, vermeerderd met € 100,- voor elke dag dat het verzuim voortduurt, een en ander onverminderd het recht van de gemeente om alsnog nakoming te vorderen, al dan niet met schadevergoeding;
 - in geval van artikel 7 een boete van € 500,- ineens en € 20,- voor elke dag dat het verzuim voortduurt.
2. In geval van overtreding van artikel 9 of 12 is koper onmiddellijk in verzuim, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, en verbeurt de koper aan de gemeente een boete van € 20.000,-, inclusief omzetbelasting.

Artikel 18 Slotbepalingen

1. De "Algemene verkoopvoorwaarden voor bouwterreinen in de gemeente Tubbergen 1996" wordt ingetrokken.
2. Op kopers waarop krachtens 10 artikel van de Uitgifte­regeling woningbouw­kavels Tubbergen de regeling "Inschrijvings- en uitgifte­criteria voor de verkoop van woningbouw­kavels" toepassing vindt, blijven de "Algemene verkoopvoorwaarden voor bouwterreinen in de gemeente Tubbergen 1996" van toepassing.
3. Deze voorwaarden worden aangehaald als: "Algemene verkoopvoorwaarden voor woningbouw­kavels".
4. Dit besluit treedt een dag na bekendmaking in werking.

*Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 19 maart 2018,
De raadsgriffier, De voorzitter,
H.J.M.J. van Limbeek-ter Haar, drs. ing. W.A.M. Haverkamp-Wenker*