

## **"ALGEMENE GRONDVERKOOPVOORWAARDEN VENRAY 2011"**

Vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Venray d.d. 8 februari 2011 en vastgelegd in een notariële akte op 10 mei 2011 gepasseerd voor een waarnemer van notaris mr. Q.C.M.Paantjens te Venray bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en openbare registers te Venlo in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, op 11 mei 2011 in deel 59936 nummer 51.

### **INLEIDING**

Hierbij treft u aan de Algemene Grondverkoopvoorwaarden Venray 2011.

Als u een koopovereenkomst met de gemeente sluit voor (bouw)grond dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene voorwaarden op uw koopovereenkomst van toepassing. In de koopovereenkomst wordt naar de voor u toepasselijke bepalingen uit de algemene verkoopvoorwaarden verwezen. Voor u is het van belang om voorafgaand aan het tekenen van de koopovereenkomst na te gaan of u met deze bepalingen akkoord kunt gaan.

In de koopovereenkomst staat precies aangegeven welke bepalingen voor u gelden. De koopovereenkomst is de overeenkomst waarin de met u te sluiten transactie staat omschreven. In de koopovereenkomst staan verder kernbedingen en soms bijzondere bedingen.

Kernbedingen zijn de namen van de koper en de verkoper (de gemeente), wat er verkocht wordt, wat de prijs is en waarvoor de zaak is bestemd. Daarnaast kunnen in de koopovereenkomst nog bijzondere bedingen worden opgenomen en wordt aangegeven welke bepalingen uit de algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.

De koopovereenkomst zal u ter ondertekening worden aangeboden onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit betekent dat nadat de koopovereenkomst door u is ondertekend, de koopovereenkomst ter besluitvorming aan het college van burgemeester en wethouders zal worden voorgelegd. Indien het college van burgemeester en wethouders het besluit tot verkoop heeft genomen wordt de koopovereenkomst ondertekend. Op basis van de getekende koopovereenkomst zal de notariële akte van levering opgesteld worden door de aangewezen notaris. Na de ondertekening van de koopovereenkomst zijn zowel de verkoper als de koper gehouden alle medewerking te verlenen aan het tot stand komen van de levering van de (bouw)grond en de daarvoor benodigde notariële akte van levering.

Mocht u over de algemene voorwaarden nog vragen hebben dan kunt u telefonisch contact opnemen met de afdeling Wonen en Werken, team Grondbedrijf, bereikbaar via telefoonnummer 0478- 52 37 77.

## **"ALGEMENE GRONDVERKOOPVOORWAARDEN VENRAY 2011"**

### **GELDIGHEID**

#### **Artikel 1.**

Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst betreffende de verkoop van (bouw)grond tussen de gemeente Venray en haar koper(s) waarin en voor zover ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.

### **INWERKINGTREDING**

#### **Artikel 2.**

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn door burgemeester en wethouders vastgesteld op 8 februari 2011 en treden vanaf die datum in werking.
2. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn niet van toepassing op de gevallen, waarin vóór de inwerkingtreding door burgemeester en wethouders reeds een aanbieding tot verkoop van (bouw)grond is gedaan of overeenstemming over de verkoop van (bouw)grond is bereikt en andere voorwaarden van toepassing zijn verklaard.

### **STORTING WAARBORG SOM**

#### **Artikel 3.**

1. Voordat besloten wordt tot verkoop van (bouw)grond aan een aanvrager, dient deze een waarborgsom aan de gemeente te betalen, gelijk aan vijf procent van de koopsom, inclusief omzetbelasting, met een minimum van € 250,00 (zegge: TWEEHONDERDVIJFTIG EURO). Gelijkzeitig moet hij een verklaring ondertekenen, inhoudende zijn bekendheid met deze "Algemene grondverkoopvoorwaarden Venray 2011" en zijn bereidheid tot naleving van die voorwaarden, voor zover die niet uitdrukkelijk zullen worden uitgezonderd, als ook van andere aan de verkoop te verbinden bijzondere voorwaarden.
2. De waarborgsom vervalt aan de gemeente indien na het nemen van het verkoopbesluit de akte van levering als gevolg van een niet aan de gemeente toe te rekenen omstandigheid geen doorgang vindt.
3. De waarborgsom, verminderd met eventueel verschuldigde boeten en interesten, wordt bij het notarieel passeren van de akten van levering verrekend met de verschuldigde koopsom.
4. Over de betaalde waarborgsom kan geen rentevergoeding worden gevorderd.

## **FAILLISSEMENT EN BESLAG/ ONTBINDING OVEREENKOMST**

### **Artikel 4.**

Indien vóór het passeren van de akte van levering de koper in staat van faillissement wordt verklaard of hem surséance van betaling is verleend, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte geheel of ten dele executoriaal beslag wordt gelegd op zijn roerende en/of onroerende zaken en/of vorderingen, die koper (op een derde) heeft dan wel uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst - en in het geval de koopovereenkomst meerdere kavels omvat, dat deel van de overeenkomst dat betrekking heeft op de nog niet bij akten van levering overgedragen kavels - te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

## **PASSEREN AKTE EN BETALING KOOPSOM EN RENTE**

### **Artikel 5.**

- 1.** De akte van levering moet gepasseerd worden binnen drie maanden na de dag, waarop het verkoopbesluit door of namens burgemeester en wethouders ter kennis van de koper is gebracht.
- 2.** Burgemeester en wethouders kunnen verlenging van de in het eerste lid genoemde termijn toestaan.
- 3.** Indien de akte van levering op een later tijdstip wordt gepasseerd als bedoeld in het eerste lid en uitstel als bedoeld in het tweede lid is verleend, is de koopsom per datum van het verstrijken van de in het eerste lid bedoelde termijn aan de gemeente verschuldigd en moet betaling ervan op dat tijdstip plaatsvinden of bij het passeren van de akte van levering via de notaris, zulks ter keuze van de koper.

Ingeval betaling plaatsvindt bij het passeren van de akte van levering is de koper wegens uitstel van betaling van de koopsom over de periode van het verstrijken van de in het eerste lid bedoelde termijn tot de datum van het passeren van de akte van levering de wettelijke rente over de koopsom, exclusief de waarborgsom en de omzetbelasting, aan de gemeente verschuldigd. Indien de genoemde periode de termijn van een jaar overschrijdt is er sprake van rente over rente. De rentevergoeding, vermeerderd met omzetbelasting wordt voldaan bij het passeren van de akte van levering.

- 4.** Indien de akte van levering op een later tijdstip wordt gepasseerd als bedoeld in het eerste lid en uitstel als bedoeld in het tweede lid niet is verleend, is de koper wegens het niet tijdig laten passeren van de akte van levering een dadelijk opeisbare boete verschuldigd van twee procent over de koopsom exclusief BTW, voor elke volle week waarmede de termijn als bedoeld in het eerste lid overschreden wordt.
- 5.** Zolang de akte van levering niet is gepasseerd, heeft de koper de bevoegdheid als koper tezamen met hemzelf te laten optreden, zijn echtgeno(o)t(e) of zijn ongehuwde partner, of kan hij zijn echtgeno(o)t(e) in zijn plaats stellen.

### **Artikel 6.**

1. Behoudens het bepaalde in het tweede lid en in artikel 5, derde lid, is de koopsom aan de gemeente verschuldigd en moet deze via de notaris voldaan worden bij het passeren van de akte van levering.
2. Bij ingebruikname van het verkochte door de koper, als bedoeld in artikel 7, tweede lid, is de koopsom verschuldigd per de datum van ingebruikname en moet betaling ervan op dat tijdstip plaatsvinden of bij het passeren van de akte van levering zulks ter keuze van de koper.

Ingeval betaling plaatsvindt bij het passeren van de akte van levering is de koper over de periode van de datum van ingebruikname van het verkochte tot de datum van het passeren van de akte van levering, een rentevergoeding over de koopsom, aan de gemeente verschuldigd, te rekenen op dezelfde wijze als omschreven in artikel 5, derde lid, welke rentevergoeding voldaan moet worden bij het passeren van de akte van levering.

## **VERVROEGDE INGEBRUIKNEMING**

### **Artikel 7.**

1. De koper kan het aan hem verkochte in eigen gebruik en genot aanvaarden per datum van de akte van levering.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders de koper op zijn verzoek toestemming verlenen om het verkochte in gebruik te nemen vóór de datum van de akte van levering, evenwel met dien verstande, dat op basis van het vorenbedoelde artikel 6 tweede lid de koopsom per die datum verschuldigd is en dat de hier bedoelde ingebruikname niet eerder mag plaatsvinden dan nadat op basis van het in artikel 23 bedoeld bodemonderzoek gebleken is, dat van verontreiniging, als omschreven in laatstgenoemd artikel, geen sprake is.

### **Artikel 8.**

Het verkochte is voor risico van de koper vanaf de datum van de akte van levering of vanaf zoveel eerder als de feitelijke ingebruikname door de koper plaatsvindt.

## **LEVERING EN VRIJWARING**

### **Artikel 9.**

Het verkochte wordt overgedragen in de staat waarin het zich bevindt op de datum van de notariële akte van levering. Bij eerdere ingebruikneming wordt het overgedragen in de toestand waarin het zich bevond op de datum van ingebruikneming.

Het verkochte wordt overgedragen vrij van alle hypotheeken en beslagen en voor het overige vrij van alle rechten tot en vormen van gebruik, doch overigens met alle daaraan verbonden erf-dienstbaarheden, andere beperkte rechten en kwalitatieve verplichtingen.

Deze rechten en verplichtingen - althans voor zover bekend - worden in de akte van levering opgenomen en door de koper uitdrukkelijk aanvaard, tenzij deze voor de koper aanleiding zijn om vóór het passeren van de akte van levering, of indien de feitelijke ingebruikneming eerder plaats vindt, voor de datum van die ingebruikneming, de koopovereenkomst te ontbinden, vanwege de wezenlijke belemmering van het voorgenomen gebruik van het verkochte, door deze rechten en verplichtingen, welke ontbinding hij alsdan moet invoeren vóór het passeren van de akte van levering, of indien een feitelijke ingebruikneming eerder plaats vindt, vóór die feitelijke ingebruikneming.

De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

#### **OPPERVLAKTEVERSCHIL**

##### **Artikel 10.**

Verschil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, en de grootte zoals die door de gemeente in de koopovereenkomst is aangegeven, wordt niet verrekend tenzij dat verschil groter is dan vijf procent en een minimum waarde van € 250,00 (zegge: TWEEHONDERDVIJFTIG EURO) vertegenwoordigt, in welk geval het meerdere wordt verrekend.

#### **PERCEELSOMSCHRIJVING, METING, TERREINGRENZEN**

##### **Artikel 11.**

Op of vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming van het verkochte zullen de grenzen van het verkochte door de gemeente op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden aangegeven. De koper verplicht zich het bouwwerk binnen de grenzen van het verkochte te plaatsen overeenkomstig de aanwijzingen van de ambtenaar belast met het uitzetten van het bouwwerk. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen.

#### **KOSTEN, LASTEN EN BELASTINGEN**

##### **Artikel 12.**

1. Alle kosten met betrekking tot de overdracht en de aflevering van het verkochte, waaronder begrepen de kosten voor het opmaken van de notariële akte en van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.
2. Alle verdere kosten, rechten en belastingen van het verkochte komen voor rekening van de koper met ingang van 1 januari van het jaar volgend op de datum van de akte van levering of de datum van de feitelijke ingebruikname.

#### **OPENBARE VOORZIENINGEN EN AANLEG INRIT**

##### **Artikel 13.**

1. De kosten, voortspruitend uit de aansluiting van het verkochte, dan wel van de op het verkochte te stichten bebouwing, op openbare nutsvoorzieningen en openbare werken, zijn voor rekening van de koper.

2. De funderingskosten, evenals de kosten van het hiertoe benodigde uit te voeren sonderingonderzoek op kavelniveau, zijn voor rekening van de koper.
3. Voor zover het verkochte een woningkavel betreft en tussen de kadastrale grens ervan en de verharding van de openbare weg een strook gemeentegrond is gelegen, is de koper - tenzij hij toepassing geeft aan het bepaalde in het vijfde lid - verplicht op zijn kosten daarop een inrit aan te (doen) leggen van maximaal vijf meter breed welke uitgevoerd moet worden in tegels, klinkers of keien. Indien zich voor de verkochte grond als bedoeld in dit lid, een sloot of waterloop bevindt, wordt door of vanwege en op kosten van de gemeente een duiker aangebracht, waarop genoemde inrit moet worden aangelegd. De inrit moet worden aangelegd vóór het tijdstip waarop de woning voltooid is, dan wel indien op dat tijdstip de in het eerste lid bedoelde openbare werken nog niet gereed zijn, binnen één maand na het gereedkomen van die openbare werken bij het verkochte.
4. Voor zover het verkochte grond betreft ten behoeve van de vestiging van een bedrijf, en tussen de kadastrale grens ervan en de verharding van de openbare weg een strook gemeentegrond is gelegen, is de koper - tenzij hij toepassing geeft aan het bepaalde in het vijfde lid - verplicht op zijn kosten daarop een inrit aan te (doen) leggen van maximaal acht meter breed, welke uitgevoerd moet worden in tegels, klinkers of keien. Indien zich voor de verkochte grond als bedoeld in dit lid, een sloot of waterloop bevindt, wordt door of vanwege en op kosten van de gemeente een duiker aangebracht, waarop genoemde inrit moet worden aangelegd. De inrit moet aangelegd worden vóór het tijdstip waarop de bebouwing voltooid is, dan wel indien op dat tijdstip de in het eerste lid bedoelde openbare werken nog niet gereed zijn, binnen één maand na het gereedkomen van die openbare werken bij het verkochte.
5. De in het derde en vierde lid bedoelde inrit wordt op schriftelijk verzoek van de koper op zijn kosten door of vanwege de gemeente aangelegd en in overleg met de koper uitgevoerd, nadat de kosten ervan aan de gemeente voldaan zijn. Het schriftelijk verzoek moet worden gedaan binnen de termijn als bedoeld in de laatste zin van de vorige twee leden. Het verzoek, indien tijdig ingediend, wordt gezien als het voldoen aan de gestelde termijn.
6. Daar waar voor de in het tweede en derde lid bedoelde inrit een uitwegvergunning is vereist wordt de in deze leden genoemde termijn geschorst voor de periode tussen de schriftelijke aanvraag van de vergunning en de bekendmaking van het besluit tot al dan niet verlening van de uitwegvergunning aan de aanvrager en/of overige belanghebbende.
7. Niet-tijdige nakoming van de in het derde en vierde lid omschreven verplichting heeft tot gevolg, dat de koper aan de gemeente een boete verbeurt van vijf procent van de koopsom van de kavel, exclusief omzetbelasting. De gemeente heeft alsdan het recht, de inrit als bedoeld in het derde of vierde lid zelf op kosten van de koper aan te leggen.

## **AANLEG PARKEERPLAATS**

### **Artikel 14.**

- 1.** De koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de te stichten bebouwing voor zijn rekening een voldoende -in verhouding met de bebouwing en het gebruik daarvan- aantal van de openbare weg af met een motorvoertuig toegankelijke verharde parkeerplaatsen op het verkochte aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken. In de koopovereenkomst wordt het aantal te realiseren parkeerplaatsen nader bepaald. Ingeval van de verkoop van een individuele bouwkaavel dient tenminste één parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

Koper en diens rechtsopvolgers mogen geen verandering brengen in de overeenkomstig het bepaalde in de koopovereenkomst, gerealiseerde (aantal) parkeerplaatsen.

- 2.** De koper verbindt zich de op het verkochte aangelegde parkeerplaats(en) niet te verwijderen noch de parkeerplaats(en) zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders anders dan als parkeerplaats te zullen gebruiken.
- 3.** Bij niet-nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in het eerste en het tweede lid van dit artikel is de koper na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100,00 (zegge: HONDERD EURO) voor elke dag dat de koper in gebreke is.

## **AFSTAND VAN RECHT TOT AFSCHIEDING**

### **Artikel 15.**

- 1.** De koper doet ten behoeve van de gemeente, afstand van zijn rechten om op gezamenlijke kosten het verkochte af te palen of af te sluiten, als bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek.
- 2.** De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in het eerste lid bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de grond, alsmede bij verlening daarop van een beperkt (zakelijk genots-)recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in het eerste lid bepaalde in de akte van overdracht of verlening van beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een boete van € 5.000,00 (zegge: VIJFDUIZEND EURO) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventuele meer geleden schade te vorderen.
- 3.** Op gelijke wijze als in voorgaand lid bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in het eerste lid als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

## **BEBOUWINGSVERPLICHTINGEN**

### **Artikel 16.**

- 1.** De koper is verplicht om binnen drie maanden na de kennisgeving, als bedoeld in artikel 5, eerste lid, bij burgemeester en wethouders een bouwvergunning aan te vragen.
- 2.** De koper is verplicht om met de uitvoering van de bouw van de op het verkochte te stichten bebouwing binnen één jaar na de in het eerste lid aangehaalde kennisgeving volgens een goedgekeurd bouwplan - bouwvergunning - een aanvang te nemen. Aan dit artikel wordt geacht te zijn voldaan zodra de fundering van de te stichten bebouwing is gestort of is aangelegd.
- 3.** De bouw moet een zodanig geregelde voortgang hebben, dat binnen twee jaren na de in het eerste lid aangehaalde kennisgeving het werk geheel voltooid en gebruiksklaar is.
- 4.** Indien daartoe aanleiding bestaat kunnen burgemeester en wethouders de in dit artikel genoemde termijnen op schriftelijk verzoek van de koper verlengen.
- 5.** Niet nakoming van het bepaalde in het derde lid van dit artikel, eventueel met toepassing van het bepaalde in het vierde lid van dit artikel, heeft tot gevolg, dat de koper aan de gemeente een boete verbeurt van € 450,00 (zegge: VIERHONDERDVIJFTIG EURO) per kavel voor elke volle week waarmede de in het derde lid van dit artikel genoemde termijn wordt overschreden.

## **ONTBINDINGSMOGELIJKHEID VOOR DE GEMEENTE**

### **Artikel 17.**

- 1.** Bij niet of niet-tijdige nakoming van het bepaalde in artikel 16, eerste en/of tweede lid - eventueel met toepassing van het bepaalde in het vierde lid van dat artikel - behoudt de gemeente zich het recht voor om de overeenkomst te ontbinden.
- 2.** Zodra de gemeente van dit recht gebruik maakt, zal hiervan aan de koper schriftelijk kennis worden gegeven.
- 3.** Door aanvaarding van deze algemene voorwaarden verplicht de koper zich binnen drie maanden na de in het tweede lid genoemde kennisgeving aan de gemeente het verkochte terug over te dragen, onbezwaard en zoveel mogelijk in de oorspronkelijke toestand.
- 4.** Indien de koopsom op het moment van de in het eerste lid bedoelde ontbinding aan de gemeente is voldaan, zal terugbetaling ervan plaatsvinden, nadat de teruglevering vrij van hypotheken en beslagen, tegen finale kwijting aan koper, zulks onder aftrek van de kosten voortspruitende uit het weer onbezwaard te name van de gemeente stellen van het verkochte en uit het eventueel door of vanwege de gemeente in de oorspronkelijke toestand herstellen van het verkochte, welke kosten in ieder geval minimaal vijf procent van de koopsom, exclusief omzetbelasting, zullen bedragen.  
Over de terug te betalen koopsom zal nimmer rentevergoeding gevorderd kunnen worden.



## **ONTBINDINGSMOGELIJKHEID VOOR DE KOPER**

### **Artikel 18.**

- 1.** De koper heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden, indien uiterlijk twaalf maanden na de kennisgeving als bedoeld in artikel 5, eerste lid, vanwege een niet aan de koper toe te rekenen omstandigheid, formeel nog niet de voor het bij de aankoop beoogde doel benodigde bouwvergunning is verleend.
- 2.** Bij gebruikmaking van deze ontbindingsmogelijkheid dient de koper binnen 1 maand na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst schriftelijk in te roepen en aan de gemeente mede te delen.
- 3.** De kosten van het weer onbezwaard ten name van de gemeente stellen van het verkochte, komen voor rekening van de gemeente, evenwel met dien verstande dat de kosten gepaard gaande met het royeren van de hypotheek voor rekening zijn van de koper. Indien de koopsom op het moment van de in het eerste lid bedoelde ontbinding aan de gemeente voldaan is, zal terugbetaling ervan plaatsvinden tegen finale kwijting van koper. Over de terug te betalen koopsom zal nimmer rentevergoeding gevorderd kunnen worden.

## **ONTBINDENDE VOORWAARDE VAN FINANCIERING**

### **Artikel 19.**

- 1.** De koper kan de koopovereenkomst ontbinden, indien de koper vóór de uiterste datum van het passeren van de akte van levering geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van het aan hem verkochte en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.
- 2.** Ten bewijze van hetgeen bepaald in het eerste lid dient koper tenminste twee schriftelijke afwijzingen van de aanvraag voor een hypothecaire lening te overleggen, afkomstig van een in Nederland erkende financiële instelling.
- 3.** Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde is artikel 18 tweede en derde lid van overeenkomstige toepassing.

## **VERKOOPREGULERENDE BEPALING/ BEWONINGSPLICHT**

### **Artikel 20.**

- 1.** Behoudens het bepaalde in artikel 25 is het de koper verboden om zonder toestemming van burgemeester en wethouders, aan welke toestemming nadere, financiële voorwaarden kunnen worden verbonden, het verkochte met de zich eventueel daarop bevindende bebouwing, geheel of gedeeltelijk te verkopen, te verhuren of op welke wijze en onder welke benaming ook te vervreemden, in gebruik te geven, of te bezwaren met enig beperkt zakelijk genotsrecht, of zijn recht op levering te cederen, voordat hij het gebouwde minimaal één jaar na de voltooiing ervan zelf heeft gebruikt voor het doel waarvoor de grond door de koper gekocht is. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.

2. Het in het eerste lid bepaalde is niet van toepassing in geval van:
  - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
  - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (art. 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
3. Voor elke overtreding van het bepaalde in het eerste lid verbeurt de koper aan de gemeente een boete, waarvan het bedrag gelijk is aan vijfenzeventig procent van de koopsom, exclusief omzetbelasting, van het verkochte.

#### **Artikel 21.**

1. Voor zover de op het verkochte te stichten bebouwing een woning betreft, verplicht de koper, dan wel bij complex-/projectbouw de derdekoper, zich die woning gedurende minimaal een jaar na de voltooiing ervan, uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en verplicht hij zich tevens om die woning met de daarbij behorende grond gedurende diezelfde periode noch geheel noch gedeeltelijk te verkopen, te verhuren, of op welke wijze en onder welke benaming ook te vervreemden, in gebruik te geven, of te bezwaren met enig beperkt zakelijk genotsrecht, of zijn recht op levering te cederen, een en ander behoudens het hierna in het tweede lid vermelde.
2. Het in het eerste lid bepaalde is niet van toepassing in geval van:
  - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
  - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (art. 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
  - c. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in het vierde lid.
3. Het bepaalde in de leden een en twee vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende een jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
4. Van het in het eerste lid bepaalde kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen. Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend in geval van:
  - a. verandering van werkring van koper of diens echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner of partner met wie hij samenwoont en een notarieel samenlevingscontract heeft gesloten, op grond waarvan verhuizing noodzakelijk is;
  - b. overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner of partner met wie hij samenwoonde en een notarieel samenlevingscontract had gesloten;
  - c. ontbinding van het huwelijk of geregistreerd partnerschap van koper door (echt)scheiding of ontbinding van de samenwoning, waarbij tussen partners een notarieel samenlevingscontract was gesloten.

Aan de bedoelde ontheffing kunnen door of vanwege burgemeester en wethouders nadere en/of financiële voorwaarden worden verbonden.

5. Voor elke overtreding van het bepaalde in het eerste lid is artikel 20 derde lid van overeenkomstige toepassing.

## **SOCIALE HUURWONINGEN**

### **Artikel 22.**

1. Ingeval met de gemeente is overeengekomen dat de koper de op de verkochte te stichten woning(en) uitsluitend zal gebruiken als sociale huurwoningen, is het de koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders niet toegestaan om de te stichten woning(en) anders te gebruiken.
2. Aan de toestemming tot ander gebruik als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden omtrent de fasering van het omzetten naar het andere gebruik.
3. Ingeval van toestemming tot ander gebruik als bedoeld in het eerste lid inhoudende verkoop is de koper verplicht tot een bijbetaling aan de gemeente tot een kavelprijs berekend naar de op het moment van toestemming vastgestelde grondprijs voor vrije sector projectwoningbouw.
4. Voor elke overtreding van het bepaalde in het eerste lid verbeurt de koper aan de gemeente een boete, waarvan het bedrag gelijk is aan vijfenzeventig procent van de koopsom, exclusief omzetbelasting, van het verkochte.

## **MILIEUKUNDIG ONDERZOEK**

### **Artikel 23.**

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond, is/wordt vóór het passeren van de akte van levering in opdracht van de gemeente een verkennend bodemonderzoek verricht.
2. De resultaten van dit onderzoek zijn/worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond en het grondwater wordt omschreven en waaruit zal moeten blijken dat de bodem op grond van de uitslag van het onderzoek geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming.  
De koper heeft het recht op inzage in het rapport.
3. Indien uit het rapport blijkt, dat er geen reden is om aan te nemen, dat zich in de grond stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid of die anderszins onaanvaardbaar zijn, wordt zulks neergelegd in een door de gemeente te verstrekken en aan de akte van levering te hechten zogenaamde geschiktheidverklaring.

In de leveringsakte wordt alsdan tevens de bepaling opgenomen: "Evenmin heeft de gemeente gezien het voorafgaand gebruik van de grond, voor zover dat aan de gemeente bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke schadelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden".

4. In het geval de resultaten van het onderzoek echter zodanig zijn dat bedoelde geschiktheidverklaring niet kan worden afgegeven, zal met de koper ter zake overleg worden gevoerd en zijn partijen ieder eenzijdig gerechtigd de overeenkomst, zonder tussenkomst van de rechter, te ontbinden.
5. Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw waartoe de in artikel 16 eerste lid aan te vragen vergunning dient, doch voor de datum van ondertekening van de notariële akte zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, die van zodanige concentratie zijn, dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd, dat hij, zonder tot sanering over te gaan, het verkochte aanvaardt, heeft de koper eenzijdig het recht de overeenkomst, zonder tussenkomst van de rechter, te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover redelijkerwijs mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst.
6. Bij gebruikmaking van de ontbindingsmogelijkheden uit de leden 4 en 5 van dit artikel dient de ontbinding van de overeenkomst binnen 1 maand na kennisneming van het gebleken feit schriftelijk te worden ingeroepen en aan de wederpartij te worden medegedeeld.
7. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard tenzij deze materialen stoffen bevatten die zijn genoemd in de Wet Milieubeheer, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.
8. Het feit dat de bodem geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming, biedt geen garantie dat de kwaliteit zodanig is dat deze zonder meer als schone grond kan worden getransporteerd naar andere percelen. Behoudens (schriftelijke) andersluidende afspraken dient de koper de bij de bouw vrijkomende grond op de locatie zelf te verwerken, dan wel deze op milieuhygiënische verantwoorde wijze, conform de regelgeving van het Besluit Bodemkwaliteit, voor zijn rekening af te voeren c.q. te verwerken.

## **HOOFDELIJKHEID**

### **Artikel 24.**

Indien in het verkoopbesluit omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke en/of rechtspersoon als koper van de gemeente staan genoemd, rusten de uit het verkoopbesluit en de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen hoofdelijk en ondeelbaar op ieder van hen.

## **ABC - LEVERING**

### **Artikel 25**

- 1.** De gemeente staat toe dat de koper c.q. bedrijfsmatige aannemer/projectontwikkelaar haar rechten op levering van de grond via een koop/aannemingsovereenkomst overdraagt aan derde(n)-koper(s) van de door haar op het verkochte te bouwen woning(en), eventueel voordat die woning(en) tot stand is/zijn gekomen onder de voorwaarden dat:
  - a.** in de te sluiten overeenkomst tussen koper en derde(n)-koper(s) deze algemene voorwaarden onverkort, als derdenbeding, van toepassing worden verklaard, tenzij anders is bepaald;
  - b.** derden kennis hebben kunnen nemen van deze algemene voorwaarden door ter handstelling;
  - c.** de koper het bepaalde in dit artikel letterlijk opneemt in de koop/aannemingsovereenkomst en de daaruit voortvloeiende akte van levering;
  - d.** in afwijking van artikel 5 eerste lid de akte(n) van levering gepasseerd moet(en) worden binnen zes maanden na de dag, waarop het verkoopbesluit door of namens burgemeester en wethouders ter kennis van de koper is gebracht;
  - e.** de in de bepalingen 5 en 6 bedoelde koopsom met rente betaald mag worden naar rato van het geleverde bij elke afzonderlijke leveringsakte;
- 2.** Indien de in dit artikel bedoelde levering plaatsvindt nadat de koper de grond in gebruik heeft genomen, is de koper geheel aansprakelijk voor het niet (volledig) aanwezig zijn van de feitelijke eigenschappen die voor het beoogde en normale gebruik, zoals omschreven in de koop/aannemingsovereenkomst, noodzakelijk zijn.
- 3.** De gemeente is jegens derde(n), aan wie door de koper rechten uit de verkoopovereenkomst voortvloeiende, geheel of gedeeltelijk worden overgedragen, nimmer aansprakelijk voor afwijkingen tussen de door de gemeente overgedragen rechten en hetgeen door de koper met de betrokken derde(n) ten aanzien van deze rechten is overeengekomen. De gemeente kan nimmer aansprakelijk worden gesteld voor het niet volledig (kunnen) nakomen van de tussen koper en de derde(n) gesloten koop/aannemingsovereenkomst en de door koper aan derde(n) verstrekte informatie.
- 4.** De verkoopprijs waarvoor en waaronder het recht van levering als bedoeld in het eerste lid van dit artikel door de koper aan derde(n)-koper(s) wordt overgedragen, moet gelijk zijn aan de verkoopprijs als waartegen de gemeente de grond aan de koper verkoopt, en wel in die zin, dat de som van alle kavelprijzen gelijk moet zijn aan de totale verkoopprijs van de gemeente. De wederpartij is gerechtigd om binnen bedoelde totale verkoopprijs differentiatie in kavelprijzen toe te passen.
- 5.** Indien binnen de termijn als bedoeld in het eerste lid onder d van dit artikel niet alle kavels aan derde(n)-koper(s) in eigendom zijn overgedragen, is de wederpartij verplicht de dan nog resterende kavels binnen vier weken na het verstrijken van deze termijn in eigendom over te nemen en te betalen, zulks onder de bepaling, dat de wederpartij ook daarna alleen mag doorverkopen onder de onderhavige algemene grondverkoopvoorwaarden Venray 2011, althans voor zover burgemeester en wethouders zulks nodig oordelen.

Indien de wederpartij niet of niet tijdig medewerkt aan het passeren van de akte tot levering aan haar van bedoelde resterende kavels, verbeurt zij -uiteeraard naast het verschuldigd blijven van de koopsom met rente vanaf genoemde verstrijksdatum van vier weken- aan de gemeente een boete van € 450,00 (zegge: VIERHONDERDVIJFTIG EURO) per resterende bouw perceel en per volle week, waarmede de gestelde datum overschreden wordt.

6. Bij niet nakoming van (een van) de in het eerste lid onder a tot en met c omschreven verplichtingen verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom, exclusief omzetbelasting, van de betreffende perceel, onverminderd de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventuele meer geleden schade te vorderen.
7. De koper is verplicht om de grond onmiddellijk nadat de daarop te bouwen woningen voltooid zijn, zodanig aan de in het eerste lid bedoelde derde(n)-koper(s) op te leveren, dat deze voldoende diep doorgespit dan wel geploegd is, zodat geen harde vast gereden gedeelten meer voorkomen. Bij niet of niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming van deze verplichting is het boetebeding, omschreven in het vijfde lid van dit artikel van overeenkomstige toepassing.
8. De koper stelt zich tegenover de gemeente garant voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde derde(n) heeft verplicht.

## **GEDOOGPLICHT**

### **Artikel 26**

1. De koper is verplicht te dulden dat boven, in of op het verkochte al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen – zoals palen, kabels, draden, isolatoren, aanduidingbordjes of leidingen voor openbare doeleinden – zal worden aangebracht, in stand gehouden, onderhouden, hersteld en vervangen.
2. De koper is verplicht de toestand van al hetgeen ingevolge het vorige lid is aangebracht, in stand te laten.
3. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem kan worden gevergd, voor zijn rekening die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de in het eerste lid bedoelde zaken, welke de gemeente dan wel de eigenaren van de betreffende zaken noodzakelijk achten.
4. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade aan de in het eerste lid genoemde zaken, die door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
5. Alle schade die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vervangen van de in het eerste lid bedoelde zaken, zal door de gemeente of degene ten gunste van wie de gedoogplicht geldt, en voor rekening van de koper of diens rechtsopvolger worden hersteld.

- Partijen komen overeen dat de bepalingen in de leden 1 tot en met 4 van dit artikel als kwalitatieve verplichting rusten op het verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de zaak onder algemene of bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van de zaak zullen krijgen.

## **BEPALINGEN, DE BOETE AANGAANDE**

### **Artikel 27.**

- Waar in vorenstaande bepalingen sprake is van een boete, is deze - vermeerderd met omzetbelasting - na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde redelijke termijn, dadelijk opeisbaar en wordt deze verbeurd door het enkele feit der niet, niet behoorlijke, niet-tijdige nakoming of overtreding zelve.
- Burgemeester en wethouders kunnen de in vorenstaande bepalingen genoemde boetebedragen op een lager of hoger bedrag vaststellen.
- Alle kosten, voortvloeiende uit eventuele executie van een boetebeding, alsmede de kosten, vallende op de invordering van de uit dien hoofde verschuldigde bedragen, zijn voor rekening van de nalatige koper of diens rechtverkrijger(s).

## **SLOTBEPALINGEN**

## **GESCHILLENREGELING**

### **Artikel 28.**

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

Indien enige bepaling van deze voorwaarden door de rechter nietig of niet afdwingbaar verklaard zou worden, om welke reden dan ook, of indien enige bepaling enig toepasselijk recht zou schenden, blijven de overige bepalingen en voorwaarden onverkort geldig en afdwingbaar.

### **Artikel 29.**

Waar in vorenstaande bepalingen sprake is van het verlengen van termijnen en het verlenen van toestemming door burgemeester en wethouders, kunnen dezen daaraan voorwaarden verbinden.

### **Artikel 30.**

Vorenstaande bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel: **"ALGEMENE GRONDVERKOOPVOORWAARDEN VENRAY 2011"**