

Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Breda 2008



Inhoudsopgave

Inleiding	3
1 Algemene bepalingen	5
Artikel 1.1 Geldigheid	5
Artikel 1.2 Definities	5
Artikel 1.3 Totstandkoming overeenkomst en betaling waarborgsom	6
Artikel 1.4 Gestanddoening koop en waarborgsom	6
Artikel 1.5 Terugbetaling waarborgsom	7
2 Voorwaarden voor alle verkopen	9
Artikel 2.1 Tekening	9
Artikel 2.2 Ligging en omvang	9
Artikel 2.3 Kosten en belastingen	9
Artikel 2.4 Hoofdelijkheid	9
Artikel 2.5 Overdracht, betaling en aanvaarding	10
Artikel 2.6 Eerdere ingebruikneming	10
Artikel 2.7 Staat van levering	10
Artikel 2.8 Ontbinding van de overeenkomst	11
Artikel 2.9 Milieubepaling	11
Artikel 2.10 Ontbinding bij verontreiniging	11
Artikel 2.11 Beoogd gebruik	12
Artikel 2.12 Gedoogplicht	12
Artikel 2.13 Afsluiten terrein	13
Artikel 2.14 Kapverbod	13
Artikel 2.15 Boetebepaling	13
3 Verkopen van bouwterreinen	15
Artikel 3.1 Toepasselijkheid van de bepalingen in dit hoofdstuk	15
Artikel 3.2 Bouwrijpe staat	15
Artikel 3.3 Door de koper te verrichten werkzaamheden	15
Artikel 3.4 Bouwplicht	15
Artikel 3.5 Woonrijp maken	16
Artikel 3.6 Zanddepot	16
Artikel 3.7 Milieugevaarlijke stoffen	16
Artikel 3.8 Parkeerplaatsen	16
Artikel 3.9 Stichting Garantie Instituut Woningbouw	17
Artikel 3.10 Verkaveling	17
4 Groenstroken	19
Artikel 4.1 Toepasselijkheid van de bepalingen in dit hoofdstuk	19
Artikel 4.2 Staat van levering	19
Artikel 4.3 Gebruik	19
Artikel 4.4 Bouwverbod	20
5 Restbepalingen	21
Artikel 5.1 Toepasselijkheid van de bepalingen in dit hoofdstuk	21
Artikel 5.2 Achterpaden	21
Artikel 5.3 Waterschapsregelgeving	21
Artikel 5.4 Kettingbeding	21
Artikel 5.5 Kwalitatieve verplichting	22

Inleiding

In dit boekje vindt u de algemene verkoopvoorwaarden van de Gemeente Breda.

Als u een koopovereenkomst met de gemeente sluit voor grond of een gebouw, dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene voorwaarden van toepassing. U zult dus moeten nagaan of u er akkoord mee kunt gaan.

Bij vrijwel elke koopovereenkomst zijn de hoofdstukken 1 en 2 van toepassing. Bij de verkoop van gronden bestemd voor woningbouw gelden daarnaast de bepalingen uit hoofdstuk 3; bij de verkoop van groenstroken zijn dat de artikelen in hoofdstuk 4. Doorgaans worden ook één of meer bepalingen uit hoofdstuk 5 opgenomen. Het gaat dan om bijzondere afspraken of om voorwaarden die niet alleen voor u als koper gelden, maar ook voor iedereen die eigenaar wordt als u besluit de grond weer te verkopen. Overigens kunnen ook bepaalde artikelen worden uitgezonderd of aangevuld.

In de koopovereenkomst staat precies aangegeven welke hoofdstukken en artikelen voor u gelden. De koopovereenkomst bestaat meestal uit een concept-koopovereenkomst van het College van burgemeester en wethouders, waarin de voorwaarden en de koopprijs zijn opgenomen. Als u een bepaalde onroerende zaak van de gemeente wilt kopen, zult u zich akkoord moeten verklaren met de inhoud van de concept-koopovereenkomst.

Nadat u zich akkoord verklaard heeft met de prijs en de verkoopvoorwaarden zoals vermeld in de concept-koopovereenkomst, wordt de verkoop aan het College van burgemeester en wethouders voorgelegd. Er komt dus pas een koopovereenkomst tot stand als het college daartoe heeft besloten. Zodra de koop is gesloten, wordt aan de door u opgegeven notaris gevraagd een leveringsakte op te maken. De notaris zal u na verloop van tijd uitnodigen om de notariële akte te komen ondertekenen. Nadat u deze akte heeft ondertekend, de koopprijs heeft betaald en nadat inschrijving bij het Kadaster heeft plaatsgevonden, wordt u eigenaar van de onroerende zaak.

Voor de duidelijkheid is er aan het begin van deze algemene voorwaarden een aantal definities opgenomen, waarin de gebruikte begrippen zijn omschreven.

In de linkerkolom staat een toelichting per artikel. Alleen artikelen die voor zich spreken, zijn niet voorzien van een toelichting. Aan deze toelichting kunnen geen rechten worden ontleend.



Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Geldigheid

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de Gemeente Breda en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.
- b. Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen.
- c. Indien en voorzover noodzakelijk kan van deze verkoopvoorwaarden worden afgeweken en/of kunnen nadere bepalingen in de overeenkomst worden opgenomen.
- d. Deze algemene voorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 15 mei 2008 en kunnen worden aangehaald als 'Algemene verkoopvoorwaarden Gemeente Breda 2008'.

Artikel 1.2 Definities

In deze algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

Aflevering:	de feitelijke terbeschikkingstelling van de onroerende zaak
College:	het College van burgemeester en wethouders van de Gemeente Breda
Gegadigde:	de natuurlijke persoon of rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid die een of meer onroerende zaken van de gemeente in eigendom wil verwerven
Gemeente:	de Gemeente Breda
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
Koper:	de gegadigde of gegadigden aan wie door de gemeente een onroerende zaak is verkocht
Levering:	het vervullen van de voor eigendomsoverdracht vereiste formaliteiten (ondertekening van de notariële akte en inschrijving daarvan in de openbare registers)
Notariële akte:	de voor overdracht vereiste akte van levering, op te maken en te passeren door een notaris
Onroerende zaak:	de grond en/of de opstallen die het voorwerp van de koopovereenkomst vormen
Overdracht:	juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte van levering in de openbare registers
Raad:	de raad van de Gemeente Breda
Verkoop:	de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak in eigendom over te dragen en waarbij de wederpartij zich verplicht de daarvoor bedongen koopprijs te betalen

Toelichting: Door ondertekening van de overeenkomst geeft u aan een bepaald perceel grond of een gebouw van de gemeente te willen kopen. Daarna zal de gemeente moeten besluiten of zij akkoord gaat met de verkoop. Het is onder meer afhankelijk van de koopprijs of het hoofd van de afdeling Vastgoed dan wel het College van burgemeester en wethouders met de verkoop moet instemmen.

De waarborgsom biedt de gemeente meer zekerheid dat de koper zijn verplichtingen zal nakomen. De waarborgsom wordt verrekend bij de ondertekening van de notariële akte.

Indien u de overeenkomst niet nakomt, zullen eventuele kosten, schadevergoedingen, boeten en verschuldigde rente, met de waarborgsom worden verrekend. Indien de waarborgsom daartoe onvoldoende is, kunnen nog extra bedragen in rekening worden gebracht.

Artikel 1.3 Totstandkoming overeenkomst en betaling waarborgsom

- a. Een koopovereenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat het college tot de verkoop heeft besloten en de burgemeester de overeenkomst heeft ondertekend.
- b. Indien aan een gegadigde een aanbieding tot koop van een onroerende zaak wordt gedaan, geschiedt dit uitsluitend schriftelijk, waarbij beschreven wordt welke onroerende zaak te koop wordt aangeboden en voorts onder vermelding van de toepasselijke voorwaarden en koopprijs.
- c. Indien een gegadigde van de aanbieding gebruik wenst te maken, dient hij deze binnen vier weken nadat de aanbieding is gedaan, voor akkoord te ondertekenen en aan de gemeente te retourneren en een waarborgsom te storten ten bedrage van vijf procent van de in aanbieding genoemde koopprijs.
De hoogte van de waarborgsom kan, indien daar naar het oordeel van de Directeur Grondbedrijf aanleiding toe is, door de Directeur Grondbedrijf hoger dan gemeld percentage worden vastgesteld.
- d. Eerst nadat de akkoordverklaring en de waarborgsom als bedoeld in lid c van dit artikel door de gemeente is ontvangen zal aan het college een voorstel worden gedaan om, met inachtneming van hetgeen in de aanbieding is vermeld, de onroerende zaak aan de gegadigde te verkopen.
- e. Zodra het college tot de verkoop heeft besloten en de burgemeester de overeenkomst heeft ondertekend komt de koopovereenkomst tot stand.
Het college kan de verkoop ter voorafgaande goedkeuring voorleggen aan de raad.
- f. Na totstandkoming van de koopovereenkomst zal de gemeente de in artikel 2.5 genoemde notaris verzoeken voor de eigendomsoverdracht zorg te dragen.

Artikel 1.4 Gestanddoening koop en waarborgsom

- a. Een gegadigde/koper heeft tot aan de eigendomsoverdracht te allen tijde het recht af te zien van de koop door intrekking van diens verklaring tot aanvaarding van de in lid b van artikel 1.3 genoemde aanbieding. Zulks met toepassing van het bepaalde in de overige leden van dit artikel. De intrekking dient schriftelijk, middels aangetekende brief aan de gemeente, te worden medegedeeld.
- b. Indien de gegadigde, nadat hij de aanbieding voor akkoord aan de gemeente heeft geretourneerd, doch voor het moment waarop een besluit tot verkoop is genomen, aan de gemeente te kennen geeft de koop niet gestand te willen doen, is hij aan de gemeente over de koopprijs exclusief btw, de wettelijke rente vermeerderd met drie procent verschuldigd over de periode vanaf het moment waarop de akkoordverklaring door de gemeente is ontvangen tot aan het tijdstip waarop de mededeling als bedoeld in lid a aan de gemeente is gedaan.
- c. Indien de intrekking als bedoeld in lid a van dit artikel geschiedt nadat, ingevolge een gemeentelijk besluit de koopovereenkomst tot stand is gekomen, is de koopovereenkomst ontbonden. De koper is in dat geval aan de gemeente een bedrag verschuldigd ten bedrage van tien procent van de koopprijs exclusief btw.
- d. Bij intrekking als bedoeld in lid a van dit artikel kan de gemeente volledig vrij beschikken ten aanzien van de onroerende zaak. De gegadigde/koper kan jegens de gemeente voorts geen enkel recht doen gelden op aanbieding of koop van enige andere onroerende zaak.

Artikel 1.5 Terugbetaling waarborgsom

- a. De in artikel 1.3 genoemde waarborgsom wordt gestort ten gunste van de gemeente ter meerdere zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper.
- b. De waarborgsom, verminderd met eventueel verschuldigde boeten en interesten, wordt verrekend met de verschuldigde koopprijs.
- c. Indien zich een van de gevallen voordoet als genoemd in artikel 1.4 zullen de in dat artikel genoemde kosten worden verrekend met de waarborgsom.
- d. Indien het college anders dan door toedoen van de koper niet tot verkoop besluit, zal de waarborgsom worden terugbetaald.
- e. De waarborgsom laat onverlet het recht van de gemeente om nakoming of vergoeding van meer geleden schade, kosten en interesten van de gegadigde/koper te vorderen.





Voorwaarden voor alle verkopen

Toelichting: Op de tekening die bij de overeenkomst hoort, kunt u zien wat u gekocht heeft. De onroerende zaak wordt meestal bij benadering aangeduid omdat er bij de kadastrale aanwijzing soms kleine verschillen in oppervlakte kunnen optreden (zie ook de toelichting bij 2.2).

Toelichting: Vaak wordt met paaltjes in het veld de begrenzing van het door u gekochte perceel aangegeven. Nadat de gemeente het perceel heeft opgemeten, meet het kadaster het perceel op aan de hand van de tekening bij de koopovereenkomst. Dat gebeurt soms pas veel later. In het algemeen ontlopen de metingen elkaar nauwelijks. Indien er zich grote verschillen voordoen, vindt de gemeente het redelijk het verschil te verrekenen. Bij de aanwijzing door het kadaster is een landmeetkundige van de gemeente aanwezig. Om misverstanden te voorkomen is het verstandig, dat de koper hierbij zelf aanwezig is.

Toelichting: De gemeente verkoopt gronden en gebouwen volgens het principe 'kosten koper'. Dit betekent dat de notariskosten, kosten voor inschrijving bij het Kadaster, overdrachtsbelasting en meting in het veld, voor uw rekening komen.

Toelichting: Indien meerdere personen de overeenkomst ondertekenen, rusten de verplichtingen van de overeenkomst op elk van deze personen.

Artikel 2.1 Tekening

Bij elke overeenkomst tot verkoop van een gemeentelijke onroerende zaak hoort een situatie-tekening, waarop de over te dragen onroerende zaak bij benadering staat aangegeven. Deze tekening wordt met een datum en een nummer aangeduid.

Artikel 2.2 Ligging en omvang

- a. De situering en begrenzing van de onroerende zaak zal door of vanwege de gemeente, zowel op tekening als ter plaatse, worden aangegeven.
- b. Ter plaatse zullen de grenzen door of vanwege de gemeente met buisjes (of piketten of een combinatie daarvan) op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden aangegeven. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening zijn.
- c. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.
- d. Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die in eerste instantie door de gemeente is aangegeven kan geen aanleiding geven tot verrekening, tenzij het verschil groter is dan vijf procent van de opgegeven maat. Voor verrekening komt slechts in aanmerking die oppervlakte voor zover deze meer dan vijf procent bedraagt, in welk geval wordt verrekend naar de koopprijs per vierkante meter.

Artikel 2.3 Kosten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de aflevering, de verkoop en de levering en overdracht, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten die van de onroerende zaak worden geheven, komen vanaf 1 januari van het jaar volgende op de datum van overdracht voor rekening van de koper, ongeacht de wiens naam de aanslag wordt opgelegd.

Artikel 2.4 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst meer dan een natuurlijke en/of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente wordt genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de overeenkomst voortvloeien.

Toelichting: Uiterlijk 8 weken nadat bij de gemeente is besloten om aan u te verkopen zult u de koopprijs moeten betalen en wordt de notariële akte door u en de gemeente ondertekend. Gebeurt dit later, dan bent u rente verschuldigd. Het risico gaat op u over zodra u het gekochte in gebruik neemt, ook als de notariële akte nog niet is gepasseerd. Denkt u vooral aan het moment van verzekeren van op het gekochte aanwezige gebouwen.

Artikel 2.5 Overdracht, betaling en aanvaarding

- a. De notariële akte tot eigendomsoverdracht wordt ondertekend uiterlijk acht weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst, tenzij partijen nader anders schriftelijk overeengekomen.
De keuze van de notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen wijst de gemeente de notaris aan.
- b. Uiterlijk acht weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst dient de volledige koopprijs en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die met de eigendomsoverdracht is belast.
- c. Indien de koopprijs niet binnen de in het tweede lid van dit artikel gestelde termijn wordt voldaan, is de koper in verzuim en is over het niet betaalde gedeelte van die koopprijs, zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente verschuldigd.
De gemeente is niet verplicht mee te werken aan het passeren van de notariële akte voordat de koopprijs en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting en rente is voldaan.
- d. Tenzij in de koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen kan de koper de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopprijs alsmede de eventuele rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.
- e. Het gekochte komt voor risico van de koper zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke ingebruikneming eerder plaatsvindt, in welk geval het risico vanaf het moment van de ingebruikneming overgaat op de koper.

Toelichting: Soms is het nodig dat de koper al over de grond kan beschikken voordat de notariële akte is gepasseerd.

Er moet dan wel betaald zijn en de wederpartij moet het eens zijn met de bepalingen in het contract.

Ook hier gaat het risico over op het moment van ingebruikname.

Artikel 2.6 Eerdere ingebruikneming

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.5 kan de koper, na voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, de onroerende zaak in gebruik nemen voordat de notariële akte is ondertekend. Deze toestemming wordt slechts verleend indien de koper de overeenkomst heeft ondertekend en de volledige koopprijs met de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting aan de gemeente heeft betaald.
Vanaf het moment van ingebruikneming gaat het risico van de onroerende zaak over op de koper.
- b. Indien de wilsovereenstemming omtrent de overeenkomst nog niet tot stand is gekomen op de wijze zoals omschreven onder artikel 1.3. sub a is het risico dat de wilsovereenstemming niet tot stand komt voor de wederpartij.
Indien de wilsovereenstemming niet tot stand komt, zal de wederpartij de onroerende zaak, voor zoveel mogelijk weer in de oorspronkelijke toestand, aan de gemeente terugleveren.

Toelichting: Het kan gebeuren dat op het gekochte bijzondere lasten rusten, bijvoorbeeld een recht van overpad. Als dat zo is, wordt dit in de overeenkomst vermeld.

Artikel 2.7 Staat van levering

De gemeente levert aan de koper een recht van onvoorwaardelijke eigendom, vrij van hypotheek, beslagen, huur of ander gebruik, tenzij in de koopovereenkomst anders vermeld. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en beperkte rechten blijven er op rusten, voor zover deze in de koopovereenkomst zijn vermeld en de koper deze uitdrukkelijk heeft aanvaard.

Artikel 2.8 Ontbinding van de overeenkomst

- a. Ingeval de wederpartij vóór het passeren van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.
Indien reeds aflevering heeft plaatsgevonden is de koper verplicht het afgeleverde onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering.
- b. De gemeente heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden, indien de koper ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, waarbij de koper een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld, zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de overdracht. De enkele aanzegging bij aangetekende brief dat de gemeente de overeenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende.
- c. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs zullen in dat geval worden gerestitueerd, echter met uitzondering van de waarborgsom als omschreven in artikel 1.3.

Toelichting: De gemeente wil alleen tot verkoop overgaan als de grond voldoet aan de noodzakelijke milieunormen, tenzij uitdrukkelijk een andere regeling wordt overeengekomen. Om hiervan zeker te zijn, wordt voor de verkoop een bodemonderzoek uitgevoerd. Als u dat wilt, kunt u het bodemonderzoek inzien. Van belang is waarvoor u de grond koopt. Als op de grond gebouwd mag worden, gelden er strengere milieunormen dan wanneer de grond alleen gebruikt mag worden als tuin.

Artikel 2.9 Milieubepaling

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen in, op of aan de te verkopen onroerende zaak, is een in de koopovereenkomst nader omschreven onderzoek verricht.

De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een of meer rapporten waarin de toestand van de bodem van de onroerende zaak wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in deze bodem stoffen bevinden die naar ten tijde van de verkoop geldende maatstaven in de weg staan aan realisering van het beoogde, in de overeenkomst omschreven, gebruik van de onroerende zaak.

De gemeente heeft, gezien het voorafgaande gebruik van de onroerende zaak voor zover dat aan haar bekend is, geen reden om aan te nemen, dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden.

Toelichting: Indien er bij het bodemonderzoek geen verontreiniging is aangetroffen maar voor de datum van overdracht de grond toch blijkt te zijn vervuild, heeft u het recht de koopovereenkomst terug te draaien. In overleg met de gemeente kan worden bezien of eventueel tot sanering wordt overgegaan.

Artikel 2.10 Ontbinding bij verontreiniging

- a. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, toch zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen van zodanige aard en omvang dat zij in de weg staan aan het overeengekomen gebruik, zodat van de koper in redelijkheid niet kan worden verlangd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de koper eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden en de onroerende zaak 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 wordt niet verstaan: puin of andere bouwkundige restanten, voor zover deze niet zijn verontreinigd in zodanige mate dat zij naar de huidige maatstaven in de weg staan aan de realisering van het in de koopovereenkomst omschreven gebruik van de onroerende zaak.

Toelichting: Wat u met de gekochte grond mag doen, of en zo ja wat u erop mag bouwen, is afhankelijk van het bestemmingsplan en eventuele nadere voorschriften.

Artikel 2.11 Beoogd gebruik

- a. De koper is gehouden de onroerende zaak niet anders te gebruiken dan overeenkomstig het ten tijde van verkoop geldende bestemmingsplan dan wel ontwerp-bestemmingsplan, tenzij op een later tijdstip de (ontwerp) bestemming alsnog wordt gewijzigd. In dat geval is het gebruik volgens de nieuwe bestemming geoorloofd.
- b. De in lid a omschreven gebruiksplicht laat onverlet het recht van de koper gebruik te maken van de vrijstellingsmogelijkheden, waarin de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorziet of op enig moment zal voorzien.

Toelichting: Dit artikel is bedoeld voor het geval dat op datgene wat u gekocht heeft openbare voorzieningen van de gemeente of nutsbedrijven aangebracht zijn of worden. Hierbij kan gedacht worden aan schakelkastjes, (straat)naambordjes, kabels, leidingen en allerlei eenvoudige openbare elementen. Dit alles dient u dan te gedogen.

Artikel 2.12 Gedoogplicht

- a. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden.
- b. De koper is verplicht al hetgeen in gevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
- c. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel, welke de gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
- d. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
- e. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken zal door de gemeente of degene ten gunste van wie het gedoogrecht geldt, op haar kosten worden hersteld of, indien de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed.
- f. Partijen komen overeen dat de bepalingen in de leden a, b en d als kwalitatieve verplichting zullen worden gevestigd en zullen rusten op de onroerende zaak, een en ander op de wijze zoals omschreven in artikel 5.5 van deze algemene voorwaarden.
- g. Koper verbeurt voor iedere niet-nakoming van de in lid c en d van dit artikel opgenomen verplichtingen een direct opeisbare boete van € 500,- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
Voormelde direct opeisbare boete wordt vanaf de datum van eigendomsoverdracht aan de koper per kalenderjaar steeds verhoogd middels indexering conform de consumenten prijsindex alle huishoudens zoals vastgesteld door het CBS, danwel - indien voormeld prijsindexcijfer vervalt - conform de daarvoor in de plaats tredende indexering.
Koper verplicht zich voorts tot het opleggen van de in lid c en dit lid van dit artikel opgenomen verplichtingen als kettingbeding zoals omschreven in artikel 5.4 van deze algemene voorwaarden.

Toelichting: De begrenzing tussen openbaar gebied en privégebied moet duidelijk worden aangegeven. Het gekochte terrein moet daarom worden afgesloten.

De kosten hiervan zijn voor rekening van de koper.

Artikel 2.13 Afsluiten terrein

- a. De koper is verplicht het gekochte terrein voor zijn rekening af te sluiten overeenkomstig de bepalingen van de bouwverordening van de Gemeente Breda dan wel zoals in de koopovereenkomst nader omschreven.
- b. Voor zover het aan de gekochte onroerende zaak grenzende terrein eigendom is of zijn van de gemeente doet de koper afstand van de bevoegdheid om van de gemeente medewerking te vorderen tot het oprichten van een gemeenschappelijke erfafscheiding.

Artikel 2.14 Kapverbod

Indien zich op de onroerende zaak een of meer bomen bevinden, dient koper deze in stand te houden en zich te onthouden van kap daarvan, tenzij de gemeente conform de daarvoor geldende verordening(en) een kapvergunning verleent.

Partijen komen overeen dat de bepalingen van dit artikel als kwalitatieve verplichting zullen worden gevestigd en zullen rusten op de onroerende zaak, een en ander op de wijze zoals omschreven in artikel 5.5 van deze algemene voorwaarden.

Toelichting: Als u niet aan uw verplichtingen voldoet, geeft de gemeente u een termijn, waarbinnen u uw verplichtingen alsnog moet nakomen. Indien u dan nog steeds in gebreke blijft, bent u de gemeente een boete verschuldigd. De gemeente kan eventueel de overeenkomst ook ontbinden (artikel 2.8).

Artikel 2.15 Boetebepaling

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.
- b. De boete bedraagt:
 1. tien procent van de koopprijs; dan wel
 2. € 250,- voor elke niet of niet volledige nakoming of een gelijk bedrag per dag dat deze niet of niet volledige nakoming voortduurt; zulks ter keuze van de gemeente.
- c. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behoudt de gemeente het recht om bij niet- of niet-volledige nakoming van enige verplichting op grond van de overeenkomst alsnog nakoming dan wel vergoeding van meer geleden schade te vorderen.





Verkopen van bouwterreinen

Artikel 3.1 Toepasselijkheid van de bepalingen in dit hoofdstuk

Indien de onroerende zaak is bestemd voor het oprichten van gebouwen of bouwwerken wordt in de koopovereenkomst dit hoofdstuk van toepassing verklaard.

Toelichting: Hier wordt omschreven in welke staat bouwgrond wordt geleverd en welke werkzaamheden de koper zelf moet verrichten.

Artikel 3.2 Bouwrijpe staat

Behoudens uitdrukkelijk andersluidende bepalingen in de koopovereenkomst wordt de onroerende zaak bouwrijp geleverd. Bouwrijp wil zeggen, dat het gebied waarin de verkochte onroerende zaak is gelegen, voorzien is van bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, dat de onroerende zaak geen obstakels of feitelijke belemmeringen kent die aan de realisering van de bestemming in de weg staan en dat er op grond van een bestemmingsplan of anderszins een bouwvergunning kan worden verleend voor de op te richten bebouwing. Voorzien van boven- en ondergrondse infrastructuur houdt in, dat de onroerende zaak in de nabijheid is voorzien van riolering, dat nutsbedrijven kabels, leidingen enzovoort hebben aangelegd ten behoeve van de nutsvoorzieningen en dat bouwwegen en eventueel waterpartijen zijn aangelegd. Tevens is de bouwgrond vrijgemaakt van funderingsresten, boomstobben en dergelijke, zijn andere aanwezige opstallen gesloopt of zijn bomen gerooid, en is de grond opgeschoond, geëgaliseerd en op hoogte gebracht.

Toelichting: Hier wordt omschreven in welke staat bouwgrond wordt geleverd en welke werkzaamheden de koper zelf moet verrichten.

Artikel 3.3 Door de koper te verrichten werkzaamheden

Ter voldoening aan zijn bouwplicht dient koper voor zijn rekening tenminste de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- ontgraven tot onderkant fundering (bouwput);
- draineren binnen de kavel;
- maken van de huisaansluitingen ten behoeve van riolering en nutsvoorzieningen;
- op hoogte brengen van de tuin;
- aanleggen van toegangspaden, achterpaden en terrassen binnen de kavel;
- aanbrenge van erfafscheidingen ingeval op een kavel meer woningen worden gerealiseerd en die woningen en het daarbij behorende huisperceel grenzen aan openbaar terrein.

Toelichting: De gemeente verkoopt bouwgrond natuurlijk met het doel dat die grond wordt bebouwd. Omdat de gemeente niet zelf bouwt, komt de gemeente in dat geval overeen dat de koper zal bouwen. Deze bepaling stelt het belang van de gemeente veilig dat er gebouwd wordt en dat daarmee volkshuisvestings- of ruimtelijke ordeningsplannen worden gerealiseerd.

Artikel 3.4 Bouwplicht

- a. Koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing waarvoor de Gemeente Breda een bouwvergunning heeft verleend of zal verlenen.
- b. Koper is verplicht binnen twee maanden na het ondertekenen van de notariële akte te starten met bouwen, tenzij door partijen schriftelijk anders wordt overeengekomen. Onder het starten van bouwen wordt verstaan dat de palen zijn geheid en/of de fundamente zijn gelegd.
- c. Binnen twaalf maanden na het ondertekenen van de notariële akte moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn en dient koper deze, ingeval van verkoop van een bouwkaavel bestemd voor de oprichting van een particuliere woning, feitelijk ter bewoning te hebben betrokken. Indien daartoe aanleiding bestaat kan de gemeente deze termijn op voorafgaand schriftelijk verzoek van de koper eenmalig met een termijn van ten hoogste zes maanden verlengen.

- d. Zolang niet is voldaan aan de in lid c vermelde verplichting mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van de gemeente in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- e. Het bepaalde in lid d is niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW van het Burgerlijk Wetboek.
- f. De in lid d bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend indien de overdracht van de onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een tussen koper en een of meer derden gesloten koop-aannemingsovereenkomst, waarbij de koper zich tegenover die derde(n) verplicht de in de overeenkomst genoemde opstallen te bouwen.
- g. Voor iedere niet-nakoming van de verplichtingen als omschreven in de leden b en c van dit artikel is koper aan de gemeente na ingebrekestelling een direct opeisbare boete verschuldigd van één procent van de koopprijs exclusief btw per dag, voor iedere dag dat de niet-nakoming voortduurt, onverminderd het recht op schadevergoeding en exclusief de kosten van verhaal.

Toelichting: Als bouwgrond rechtstreeks van de gemeente wordt gekocht, zorgt de gemeente ervoor dat straten, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en dergelijke overeenkomstig de plannen worden aangelegd.

Artikel 3.5 Woonrijp maken

De gemeente draagt er zorg voor dat het plangebied woonrijp wordt gemaakt.

Artikel 3.6 Zanddepot

Indien als gevolg van (bouw)activiteiten overtollige grond, puin en groenafval van de onroerende zaak moet worden afgevoerd, gebeurt dit voor rekening en risico van de koper.

Artikel 3.7 Milieugevaarlijke stoffen

Koper is verplicht bij bouwactiviteiten vrijkomende milieugevaarlijke stoffen, waaronder begrepen klein chemisch afval op milieuhygiënisch verantwoorde wijze en met inachtneming van de op grond van publiekrechtelijke voorschriften geldende verplichtingen op de bouwplaats op te slaan en te doen inzamelen en verwijderen.

Toelichting: Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat het openbare gebied overbelast wordt met geparkeerde auto's.

Artikel 3.8 Parkeerplaatsen

Koper verbindt zich tegenover de gemeente om op de onroerende zaak gelijktijdig met het gereedkomen van de te realiseren bebouwing, voor zijn rekening, een in verhouding met de bebouwing en het gebruik daarvan, voldoende aantal van de openbare weg af met auto's toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden. In de koopovereenkomst kan het aantal te realiseren parkeerplaatsen nader worden 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.

Partijen komen overeen dat de bepalingen van dit artikel voor wat betreft de verplichting tot het in stand houden van (casu quo zich onthouden van verwijdering van) de parkeerplaats(en) als kwalitatieve verplichting zullen worden gevestigd en zullen rusten op de onroerende zaak, een en ander op de wijze zoals omschreven in artikel 5.5 van deze algemene voorwaarden.

Artikel 3.9 Stichting Garantie Instituut Woningbouw

Voor zover op de onroerende zaak koopwoningen worden gebouwd die zijn bestemd om te worden verkocht, is koper verplicht met de kopers van de door hem te bouwen woningen een koop-aannemingsovereenkomst te sluiten naar het model van de Stichting Garantie Instituut Woningbouw (GIW), of een gelijkwaardig instituut, van welk instituut de koper bij de oplevering van de woningen aan de kopers daarvan tevens een garantiecertificaat dient af te geven.

Koper verbeurt voor iedere woning waarbij voormelde verplichting niet wordt nagekomen een direct opeisbare boete van € 50.000,- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Voorts verplicht koper zich tot het opleggen van de in dit artikel opgenomen verplichtingen als kettingbeding zoals omschreven in artikel 5.4 van deze algemene voorwaarden.

Voormelde direct opeisbare boete wordt vanaf de datum van eigendomsoverdracht aan de koper per kalenderjaar steeds verhoogd middels indexering conform de consumenten prijsindex alle huishoudens zoals vastgesteld door het CBS, danwel - indien voormeld prijsindexcijfer vervalt - conform de daarvoor in de plaats tredende indexering.

Artikel 3.10 Verkaveling

Voorzover op het gekochte koopwoningen worden gebouwd die zijn bestemd om te worden verkocht, is koper verplicht de gekochte onroerende zaak in bouwkvavels op te splitsen naar rato van het door hem te bouwen aantal woningen.

Bij het opleveren van de door koper te bouwen woningen is hij verplicht de erfgrvnen aan te wijzen aan de kopers van de woningen.





Groenstroken

Artikel 4.1 Toepasselijkheid van de bepalingen in dit hoofdstuk

Indien de onroerende zaak is bestemd om te worden gebruikt als particuliere groenvoorziening en/of tuinuitbreiding wordt in de koopovereenkomst dit hoofdstuk van toepassing verklaard.

Toelichting: Als de gemeente snippergrond of voormalig openbaar groen verkoopt, wordt dit overgedragen inclusief alle beplantingen en dergelijke.

Artikel 4.2 Staat van levering

- a. De onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van het moment van eigendomsoverdracht.
- b. Behoudens andersluidende bepalingen in de koopovereenkomst, wordt de milieuhygiënische staat van de bodem vastgesteld door middel van een historisch onderzoek. Uit dit onderzoek blijkt dat de gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de onroerende zaak voorzover dat aan haar bekend is, geen reden heeft om aan te nemen dat zich voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke stoffen in de onroerende zaak bevinden, die naar ten tijde van de verkoop geldende maatstaven in de weg staan aan het beoogde gebruik van de onroerende zaak.
- c. De koper heeft het recht om voorafgaand aan de totstandkoming van de koopovereenkomst voor zijn rekening en risico een feitelijk onderzoek te (doen) verrichten.
- d. Ingeval van bebouwing van een groenstrook is het risico voor de bodemkwaliteit geheel voor rekening van de koper. Terzake van bebouwing wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 4.4.

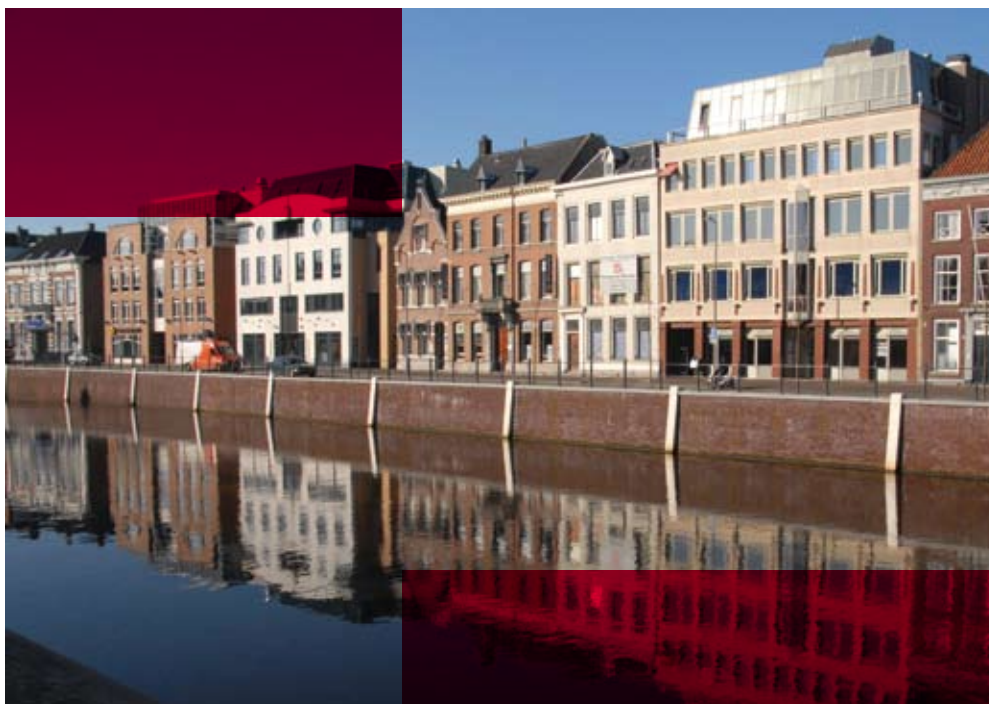
Artikel 4.3 Gebruik

- a. De koper verbindt zich tegenover de gemeente zich te onthouden van:
 - het stallen en/of parkeren van caravans, auto's of andere voer- of vaartuigen op de gekochte onroerende zaak;
 - het opslaan van al of niet afgedankte materialen, vloeistoffen, enzovoorts op de gekochte onroerende zaak.
- b. Partijen komen overeen dat de bepalingen van dit artikel als kwalitatieve verplichting zullen worden gevestigd en zullen rusten op de onroerende zaak, een en ander op de wijze zoals omschreven in artikel 5.5 van deze algemene voorwaarden.

Toelichting: Omdat u grond gekocht heeft waarop volgens het bestemmingsplan niet mag worden gebouwd, is de koopprijs lager dan wanneer wel gebouwd mocht worden. In dat geval geldt er ook een bouwverbod.

Artikel 4.4 Bouwverbod

- a. Koper verbindt zich tegenover de gemeente de gekochte onroerende zaak niet anders te gebruiken dan als tuin.
- b. De koper verbindt zich voorts tegenover de gemeente zich te onthouden van het oprichten van opstallen en/of het plaatsen van bebouwing op de gekochte onroerende zaak.
- c. Partijen komen overeen dat de bepalingen van dit artikel als kwalitatieve verplichting zullen worden gevestigd en zullen rusten op de onroerende zaak, een en ander op de wijze zoals omschreven in artikel 5.5 van deze algemene voorwaarden.
- d. In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders op schriftelijke aanvraag ontheffing van het verbod verlenen en afwijkend gebruik van de onroerende zaak toestaan. Het verlenen van een bouwvergunning houdt niet in, dat ontheffing van het bouwverbod zou zijn verleend; deze ontheffing dient afzonderlijk te zijn afgegeven. Aan het verlenen van de ontheffing kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden worden verbonden.
- e. Ingeval van bebouwing van een groenstrook is het risico van de bodemkwaliteit geheel voor rekening van de koper.



Restbepalingen

Artikel 5.1 Toepasselijkheid van de bepalingen in dit hoofdstuk

De bepalingen in dit hoofdstuk zijn slechts geldig, indien en voorzover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

Toelichting: Achterpaden zijn voor de gemeente moeilijk te onderhouden en hebben bovendien alleen een toegangsfunctie voor de eigenaren van woningen die grenzen aan de achterpaden. Om die reden wordt de ondergrond van de achterpaden mee verkocht. Voor iedereen geldt echter de verplichting om de achterpaden toegankelijk te houden voor de bureu.

Artikel 5.2 Achterpaden

Gelijktijdig met het gereedkomen van de door koper te realiseren bebouwing, dient koper achterpaden aan te leggen en die te verharden. Ten behoeve en ten laste van de naastgelegen percelen wordt gevestigd een erfdienstbaarheid van voetpad om te komen en te gaan van en naar de openbare ruimte, zoals aangegeven op de bij de koopovereenkomst behorende tekening.

Toelichting: De grond die u gekocht heeft, grenst aan een waterloop die van belang is voor de afwatering van het gebied. Daarom stelt het waterschap hieraan eisen. Zo gebeurt het onderhoud van deze waterloop door het waterschap. Daarom moet de waterloop vanaf de kant bereikbaar blijven en stelt het waterschap regels op voor stroken grond langs de waterlopen. Deze stroken moeten vrij blijven van obstakels.

Artikel 5.3 Waterschapsregelgeving

Door waterschapsregelgeving zijn er beperkingen aan het gebruik van de aan het gekochte grenzende waterloop en de strook grond ter breedte van vier meter, zoals aangegeven op de bij de overeenkomst behorende tekening.

Toelichting: Een kettingbeding zorgt ervoor dat uw verplichtingen bij verkoop worden doorgegeven aan de koper. De koper moet zich dan aan dezelfde verplichtingen houden. U moet deze bepaling bij verkoop opnemen. Als u dat niet doet, bent u een boete verschuldigd.

Artikel 5.4 Kettingbeding

- a. De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht casu quo beperkt recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
Voormelde direct opeisbare boete wordt vanaf de datum van eigendomsoverdracht aan de koper per kalenderjaar steeds verhoogd middels indexering conform de consumenten prijsindex alle huishoudens zoals vastgesteld door het CBS, danwel - indien voormeld prijsindexcijfer vervalt - conform de daarvoor in de plaats tredende indexering.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden.
Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Toelichting: Bepaalde verplichtingen om iets te dulden of niet te doen, kunnen worden ingeschreven in de openbare registers. Bij vervreemding worden de verkrijgers hieraan automatisch gebonden.

Artikel 5.5 Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst daartoe aangewezen artikelen worden als kwalitatieve verplichting gevestigd, blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen. Daarbij wordt bepaald dat degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.

Aangezien van de overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, zal worden voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 BW.





Colofon

Dit is een uitgave van de Gemeente Breda,
directie Economische Zaken en Grondbedrijf,
afdeling Vastgoed

Vormgeving: SSC Communicatie/Vormgeving
Gemeente Breda

Fotografie: Wessel Keizer

Oplage: 5.000 exemplaren

Drukkerij: Leonard

Breda, juli 2008

De Algemene verkoopvoorwaarden Gemeente Breda 2008 zijn vastgelegd bij notariële akte op 1 juli 2008 verleden voor notaris mr. H.M. Dicou en op diezelfde dag ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn in deel 54954 nummer 189.