



Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Directieondersteuning Ruimte	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er:	Harry Wang Tel.: (0495) 575 242 en: O.Hermus	
Portefeuiliehouders(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-004884

ONDERWERP

Algemene verkoopvoorwaarden bij verkoop particuliere bouwkavels.

ADVIES

1. Instemmen met het wijzigen van de algemene verkoopvoorwaarden bij verkoop particuliere bouwkavels.
2. Commissie RO informeren door plaatsing op de TILS-lijst.

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:

27.10.09: vaststellen algemene verkoopvoorwaarden particuliere bouwkavels

Algemeen:

Na de eerste vaststelling van de algemene verkoopvoorwaarden particuliere bouwkavels zijn de voorwaarden nog twee keer op ondergeschikte onderdelen gewijzigd.

Argumenten:

Er zijn thans redenen aanwezig om de algemene verkoopvoorwaarden te wijzigen. Allereerst de vaststelling van de tweede tranche Nota Grondprijsbeleid 2012. Hierin is opgenomen dat een aantal verkoopbelemmerende voorwaarden kan vervallen (verplichting zelfbewoning, verbod tot doorverkoop binnen 5 jaar, verbod tot aankoop nieuwe gemeentekavel binnen 10 jaar). Dit houdt in dat deze bepalingen uit de vigerende algemene voorwaarden dienen te worden geschrapt.

Een volgend punt betreft de gewijzigde methodiek in de Algemene Plaatselijke Verordening ten aanzien van de omgevingsvergunning voor uitwegen. In plaats van het aanvragen van een vergunning dient iemand nu een meldingsformulier in. De gemeente beoordeelt de melding en dient, indien niet wordt ingestemd, de uitweg binnen een bepaalde termijn te verbieden. Doet zij dit niet dan is de uitweg toegestaan. Dit nieuwe systeem dient ook in de algemene verkoopvoorwaarden verwerkt te worden. Overigens

Weert, 23 mei 2012	De directeur,	S		B	W	W	W	W
			akkoord					
			bespreken					
		Behandeling uiterlijk in college van 12 juni 2012						

Beslissing d.d.: 12 juni 2012

Nummer: 12

De secretaris,

Akkoord met advies. mandaat wethouder Kirkels tot tekstuele aanpassing in advies.

blijft het zo dat de gemeente nagenoeg altijd de uitweg aanlegt en de kosten in rekening brengt.

Tenslotte zijn er nog enkele kleine redactionele aanpassingen.

Kanttekeningen:

n.v.t.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

n.v.t.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

n.v.t.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Inwoners van Weert
- ❖ Interne organisatie

Nadere specificatie:

Openbaar Gebied
Projectontwikkeling

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ TILS-lijst
- ❖ Gemeentewijzer
- ❖ Intranet

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

PO

Extern:

n.v.t.

BIJLAGEN

Openbaar:

Algemene verkoopvoorwaarden particuliere bouwkavels

Niet-openbaar:

Niet van toepassing

**Algemene verkoopvoorwaarden particuliere
bouwkavels -12.06.2012-**

Gemeente Weert

Hoofdstuk 1 Definities

Verkoper: de gemeente Weert.

Koper: afnemer van de bouwkaavel.

Rechtsgeldige overeenkomst: een overeenkomst is tot stand gekomen wanneer deze door verkoper wordt gedateerd en ondertekend, na ondertekening door koper.

Het college: het college van burgemeester en wethouders.

Grond: het over te dragen perceel dat het object vormt van de verkoop.

Notariële akte: de voor overdracht vereiste akte van levering.

Overdracht: juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de daartoe bestemde registers.

Levering: feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak.

Algemene voorwaarden: de hierna volgende voorwaarden van de gemeente Weert die bestemd zijn om te gelden bij de verkoop en levering van een particuliere bouwkaavel door de gemeente.

Koopovereenkomst: de overeenkomst tot verkoop waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn en waarbij verkoper zich verbindt een onroerende zaak te leveren en koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen.

Ingebruikneming: het moment waarop koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden op uit te voeren of er een afrastering omheen zet. Het uitvoeren van een sonderingonderzoek of milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan worden uitgevoerd zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

Bruikbare omgevingsvergunning: een door het college van burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning, waartegen nog uitsluitend beroep bij de Rechtbank en/of hoger beroep bij de Raad van State kan worden ingesteld, tenzij nog niet is beslist op een ingediend verzoek om een voorlopige voorziening bij de Rechtbank, dat is ingediend binnen zes weken na de bekendmaking van de verleende omgevingsvergunning.

Een onherroepelijk verleende omgevingsvergunning: een door het college van burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning, welke vergunning juridisch onherroepelijk is.

Woning: een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Bouwrijp: de staat waarin de grond wordt overgedragen. Dit betekent dat het terrein in zodanige toestand wordt gebracht dat erop gebouwd kan worden. Onder bouwrijpe staat wordt in ieder geval verstaan:

- afhankelijk van de keuze van het door of namens verkoper aan te leggen rioleringsstelsel: aansluitingsmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van vuil water en drainage en eventueel een calamiteitenoverstort voor hemelwater waarvan de aansluitkosten voor rekening komen van koper;
- bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van koper behoort te komen;
- afwerking van de grond. De afwerking is gericht op de toekomstige woonrijpe situatie. Uitgangspunt hierbij is een gesloten grondbalans. Bij de afwerking wordt rekening gehouden met de toekomstige peil van de weg minus de gemiddeld uitkomende grond van de bouwput.

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

Artikel 1 Geldigheid

Deze algemene voorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst van een particuliere bouwka­vel tussen koper en verkoper waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel. Bij strijd tussen de koopovereenkomst en de algemene voorwaarden prevaleert de koopovereenkomst.

Artikel 2 Tekening; betaling waarborgsom

- Lid 1 Van elke overeenkomst tot verkoop van een bouwka­vel maakt een tekening deel uit, waarop de over te dragen bouwka­vel staat aangegeven.
- Lid 2 Binnen veertien dagen na datum koopovereenkomst dient door koper aan verkoper een waarborgsom te worden betaald van € 500,--. Een factuur hiervan wordt samen met het besluit tot verkoop en de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst aan koper toegezonden.
- Lid 3 Wanneer het schetsplan van de te bouwen woning, binnen de gestelde termijnen als bedoeld in artikel 12 lid 1 en 2, door de welstandscommissie is goedgekeurd wordt de waarborgsom van € 500,-- beschouwd als een aanbetaling op de koopsom.
- Lid 4 Wanneer het schetsplan van de te bouwen woning binnen de gestelde termijnen en als bedoeld in artikel 12 lid 1 en 2 door de welstandscommissie niet is goedgekeurd dan vervalt de waarborgsom van € 500,-- aan verkoper.

Artikel 3 Staat van aflevering

- Lid 1 Verkoper is verplicht aan koper de bouwka­vel te leveren die:
- a. bouwrijp is;
 - b. onvoorwaardelijk is;
 - c. vrij is van huur of andere gebruiksrecht, niet bezwaard is met beslagen en/of hypothe­ken of met inschrijvingen daarvan;
 - d. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, beperkte zakelijke rechten - behoudens erf­dienstbaarheden, indien die zouden bestaan - en andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
- Alle eventueel aan de zaak verbonden erf­dienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en beperkte rechten blijven erop rusten, voor zover deze in de koopovereenkomst zijn vermeld en koper deze uitdrukkelijk heeft aanvaard.
- Lid 2 De bouwka­vel wordt aanvaard in bouwrijpe staat.
- Lid 3 Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van de feitelijke levering wordt geacht geen wijziging te brengen in de staat van de bouwka­vel.
- Lid 4 Verkoper staat ervoor in dat zij gerechtigd is de bouwka­vel in eigendom over te dragen.

Artikel 4 Overdracht en aanvaarding

- Lid 1 De notariële akte kan op verzoek van koper worden gepasseerd nadat sprake is van een bruikbare omgevingsvergunning. De keuze van de notaris ligt bij verkoper.
- Lid 2 De notariële akte moet zijn gepasseerd twee weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.
- Lid 3 Indien een der partijen mocht weigeren aan de ondertekening medewerking te verlenen na een ontvangen oproep tot ondertekening der akte bij de notaris, verbeurt zij aan de wederpartij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding.

- Lid 4 Betaling van de in lid 3 bedoelde boete ontheft de nalatige partij niet van de verplichting tot nakoming van de koopovereenkomst.
- Lid 5 Koper kan de grond in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de notariële akte gepasseerd is.

Artikel 5 Lasten en belastingen

- Lid 1 Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de levering, waaronder ook begrepen de kosten van de voor de levering vereiste notariële akte en voor de kadastrale meting, zijn voor rekening van verkoper.
- Lid 2 Alle lasten en belastingen, welke van de grond worden geheven, komen met ingang van één januari van het jaar volgende op de datum van de notariële akte voor rekening van koper.

Artikel 6 Perceelomschrijving, meting en terreingrenzen

Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de grond worden de grenzen door verkoper met piketten in het terrein aangeduid en aan koper op diens verzoek aangewezen.

Artikel 7 Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte, zoals die door verkoper is aangegeven, geeft voor beide partijen aanleiding tot verrekening indien de werkelijke grootte twee procent of meer afwijkt van de opgegeven oppervlakte. In dat geval wordt verrekend op basis van de betaalde grondprijs per vierkante meter.

Artikel 8 Betaling koopsom

- Lid 1 Vanaf vier maanden na datum koopovereenkomst tot aan het passeren van de notariële akte zal een rente over de koopsom minus de waarborgsom verschuldigd zijn. Hiervoor wordt het wettelijk rentepercentage voor consumenten, met een minimum van 4%, gehanteerd.
- Lid 2 Op de dag van het passeren van de notariële akte dient de volledige koopsom, de eventueel verschuldigde rente evenals de wettelijk verschuldigde BTW door koper te worden voldaan.
- Lid 3 Bij het niet doorgaan van de koopovereenkomst door het op enigerlei wijze in gebreke blijven van koper, dan wel bij staat van faillissement, surseance van betaling of executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, vindt geen verrekening van rente, waarborgsom en/of boete, noch rentevergoeding over een reeds betaalde koopsom plaats.
- Lid 4 Wanneer het schetsplan van de te bouwen woning binnen zes maanden na datum koopovereenkomst respectievelijk binnen de verlenging van deze termijn door de welstandscommissie niet is goedgekeurd en de koopovereenkomst op grond van het hierna in artikel 12 lid 3 gestelde wordt ontbonden dan is over de koopsom rente verschuldigd vanaf vier maanden na datum koopovereenkomst tot aan de datum waarop de overeenkomst is ontbonden.

Artikel 9 Milieukundig onderzoek; bodemverontreiniging

- Lid 1 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond, is een verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd conform NEN 5740. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport. In het rapport wordt de toestand van de grond omschreven en daaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond concentraties van dergelijke stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven onaanvaardbaar zijn voor woningbouw ter plaatse. Het rapport kan op verzoek worden ingezien.

- Lid 2 Voormeld onderzoek geeft slechts een indicatie omtrent de mate van bodemverontreiniging. Het staat koper derhalve vrij vóór het passeren van de notariële akte op bedoeld terrein, op zijn kosten, een bodemonderzoek te laten uitvoeren volgens de NEN 5740 methode.
- Lid 3 Als uit het bodemonderzoek blijkt dat sanering noodzakelijk is, stelt koper het betreffende rapport ter beschikking aan verkoper waarna deze de kosten voor het onderzoek vergoedt. Koper heeft dan de keuze tussen sanering van het terrein door en op kosten van verkoper, dan wel afzien van de koop waarbij de grond ter vrije beschikking van verkoper wordt gesteld, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst.
- Lid 4 Indien tot sanering van de grond door verkoper wordt besloten, is koper vanaf de datum van ontvangst door verkoper van het in het vorige lid genoemde rapport bodemonderzoek tot dat de bodemsanering is uitgevoerd, geen rente verschuldigd over de koopsom. De termijnen bedoeld in artikel 12 worden dienovereenkomstig met de hiervoor bedoelde periode verlengd.

Besluit bodemkwaliteit

- Lid 5 Het is koper bekend dat bij eventuele afvoer van de grond van het bouwterrein die wordt hergebruikt het Besluit bodemkwaliteit van toepassing is. Bij hergebruik van de af te voeren grond moet aan de bepalingen van het Besluit bodemkwaliteit worden voldaan.
- Lid 6 De bestemming van de af te voeren grond is bepalend voor de normen waaraan de af te voeren grond dan moet voldoen. Bij hergebruik van de grond kan het uitvoeren van een aanvullend kwaliteitsonderzoek noodzakelijk zijn.
- Lid 7 Alle kosten verband houdende met eventueel hergebruik van de af te voeren grond en noodzakelijk aanvullend kwaliteitsonderzoek zijn voor rekening van koper.

Geotechnisch bodemonderzoek/ sonderingsonderzoek

- Lid 8 Onderzoek naar de draagkracht van de grond dient door en voor rekening van koper plaats te vinden.

Artikel 10 Faillissement en beslag

Indien koper voor het passeren van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft aangevraagd, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is verkoper bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Artikel 11 Hoofdelijke aansprakelijkheid

Indien in de koopovereenkomst betreffende één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke persoon als koper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 12 Bebouwing

- Lid 1 Binnen twee maanden na datum koopovereenkomst dient koper een schetsplan van de te bouwen woning in te dienen bij de gemeente. Het schetsplan dient zo nodig door de koper te worden aangepast en wel zodanig dat binnen zes maanden na datum van de koopovereenkomst de goedkeuring kan worden verkregen van de welstandscommissie.
- Lid 2 Indien door de koper zeer bijzondere omstandigheden worden aangevoerd op grond waarvan binnen zes maanden na datum van de koopovereenkomst geen

- goedkeuring van het schetsplan door de welstandscommissie is verkregen dan kan verkoper op verzoek van de koper deze termijn verlengen.
- Lid 3 Wanneer het schetsplan van de te bouwen woning binnen zes maanden na datum van de koopovereenkomst respectievelijk na eventuele verlenging van deze termijn door de welstandscommissie niet is goedgekeurd, dan kan de verkoper deze overeenkomst ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.
- Lid 4 Onmiddellijk na goedkeuring van de welstandcommissie zal koper een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning van de te bouwen woning voor dit terrein indienen welke de goedkeuring van het college kan verkrijgen.
- Lid 5 De omgevingsvergunning dient te zijn verkregen binnen een jaar na datum koopovereenkomst.
- Lid 6 Met de bouw van de woning dient in elke geval te worden begonnen onmiddellijk nadat de gemeentelijke omgevingsvergunning onherroepelijk is.
- Lid 7 Het is koper bekend dat het niet is toegestaan bouwketen, bouwmaterialen, containers, grond en/of bouwafval te plaatsen/deponeren op de aangrenzende bouwkavels of op openbaar terrein.
- Lid 8 De bouw dient te zijn voltooid binnen één jaar en zes maanden nadat met de bouw een aanvang is gemaakt.

Artikel 13 Duurzaam bouwen

Koper is bereid een bouwplan te realiseren dat voldoet aan het instrument GPR Gebouw 4.1. Eisen voor kwaliteit en duurzaamheid worden geformuleerd in termen van GPR Gebouw – prestatieniveaus, welke voor onderhavige woning minimaal als volgt dienen te worden toegepast: over thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en woonkwaliteit dient een gemiddelde score van 7,5 te worden behaald.

Artikel 14 Woonkeur

Koper is bereid de woning te bouwen zodanig dat het voldoet aan de basiseisen van het Handboek Woonkeur en het pluspakket Veiligheid (Politie Keurmerk Veilig Wonen, PKVW). WoonKeur is een kenmerk voor voldoende woontechnische kwaliteit: een woning met Woonkeur kent een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, toegankelijkheid en flexibiliteit en aanpasbaarheid. In het Bouwbesluit staan minimumvoorwaarden waaraan woningen moeten voldoen. De eisen die Woonkeur stelt liggen boven het niveau van het Bouwbesluit.

Voor adviezen, controle, preventietips en voor het verkrijgen van het certificaat Veilig Wonen kunt u terecht bij PKVW erkende beveiligingsbedrijven (zie internet).

Artikel 15 Aanleg parkeerplaats

Koper is verplicht om op de onroerende zaak gelijktijdig met het gereedkomen van de te realiseren bebouwing voor zijn rekening, parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen en in stand te houden, conform de daarvoor geldende norm in het betreffende plangebied.

Artikel 16 Waterhuishouding en riolering

- Lid 1 Het is koper bekend dat bij de inrichting van het perceel en/of realisatie van het bouwwerk rekening moet worden gehouden met het water- en rioleringsbeleid dat is vastgelegd in het geldend gemeentelijk rioleringsplan. Een digitaal exemplaar van dit beleidsplan kan bij de afdeling Ruimtelijk Beleid worden opgevraagd.
- Lid 2 Het is de koper bekend dat voor het perceel een rioleringsplan dient te worden opgesteld dat voorziet in een gescheiden inzameling van vuilwater en (schoon) hemelwater. Het schone hemelwater afkomstig van dak en erfverharding dient afgevoerd te worden naar de perceelsgrens om vervolgens af te voeren naar de gemeentelijke infiltratievoorziening. Indien er geen gemeentelijke infiltratievoorziening aanwezig is, dient het schone hemelwater op eigen terrein te worden geïnfiltreerd. Hiervoor moet een infiltratievoorziening worden aangelegd die voorzien is van een zichtbare calamiteitenoverlaat.

- Lid 3 Het is koper bekend dat geen uitlogende materialen (mogen) worden toegepast of dat uitloging van gebruikte materialen niet kan (mag) plaatsvinden, bv. door het toepassen van coatings. Dit laatste uitgangspunt moet bewerkstelligen dat de kwaliteit van de bodem en grondwater niet nadelig wordt beïnvloed.
- Lid 4 Het is koper bekend dat door deze aanpak bewerkstelligd wordt dat het schoon hemelwater niet op de gemeentelijke vuilwater/gemengde riolering wordt aangesloten.
- Lid 5 Door verkoper wordt een riolaansluiting tot aan de eigendomsgrens aangelegd.
- Lid 6 De kosten van deze riolaansluiting zijn afhankelijk van de uit te voeren werkzaamheden en dienen door koper te worden betaald.
- Lid 7 Het is koper bekend dat geen stoffen geloosd mogen worden die de doelmatige werking van de riolering nadelig beïnvloeden.

Artikel 17 Inrit

- Lid 1 Ter plaatse van de garage/carport wordt een inrit aangelegd. Koper dient het daarvoor bestemde meldingsformulier in te dienen. De kosten voor het realiseren van een inrit zijn voor rekening van de aanvrager. De standaard inritbreedte is drie meter.
- Lid 2 Indien de situatie het toelaat en het wenselijk wordt geacht, kan een inrit van maximaal vijf meter worden toegepast. Hieraan zijn meerkosten verbonden.

Artikel 18 Nutsvoorzieningen

De nutsvoorzieningen voor gas, water en elektriciteit worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Koper dient hiertoe zelf tijdig contact op te nemen met de diverse nutsbedrijven en de hiervoor verschuldigde aansluitkosten te voldoen.

Artikel 19 Boetebepaling

- Lid 1 Bij niet- nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en deze algemene voorwaarden, verbeurt koper, na ingebrekestelling ten behoeve van verkoper een onmiddellijk opeisbare en zonder rechterlijke tussenkomst invorderbare boete van 100 euro voor iedere dag der nalatigheid.
- Lid 2 Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden verkoper en koper het recht om bij niet- nakoming van enige verplichting nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 20 Geschillenregeling

Alle geschillen die naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daardoor mede begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de in Weert bevoegde rechter.

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 21 Citeertitel

Deze algemene voorwaarden worden aangehaald als "Algemene verkoopvoorwaarden particuliere bouwkevels" versie **12.06.2012**.