

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN BOUWGROND
GEMEENTE BARENDRECHT

Artikel 1
Overdracht en aanvaarding

1. De akte tot levering van een onroerende zaak wordt verleden ten overstaan van één van de plaatselijke notarissen binnen één maand na datum van het gemeenteraadsbesluit tot verkoop. Op verzoek van koper kan door de gemeente vrijstelling worden verleend ten aanzien van de notariskeuze.
- 2.a. De betaling van de koopprijs geschiedt uiterlijk op de dag waarop de akte tot levering wordt verleden binnen de termijn genoemd in lid 1. De koopsom moet geheel worden voldaan in Nederlands geld.
- 2.b. In het geval er voor de afgifte van de bouwvergunning een vrijstellings- en/of anticipatieprocedure (waarbij vooruitgelopen wordt op een in voorbereiding zijnd bestemmingsplan of herziening daarvan op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en/of artikel 50 van de Woningwet) moet worden gevolgd, zal de gemeente de wettelijke rente over de koopsom voor haar rekening nemen vanaf de datum waarop 13 weken zijn verstreken na het indienen van de bouwaanvraag, tot de datum waarop de bouwvergunning wordt verleend.
3. Alle kosten en rechten (waaronder begrepen de eventueel verschuldigde overdrachts- en/of omzetbelasting) op de verkoop en levering van de onroerende zaak vallende, zijn voor rekening van de koper.
In het geval de grond wordt verkocht aan een bouwondernemer zijn ABC-overdrachten toegestaan, mits de koopsom wordt voldaan conform het bepaalde in lid 2, dan wel wordt voldaan aan de renteverplichting genoemd in lid 9.
4. De koper van een perceel grond kan dit in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de akte tot levering is ondertekend en de koopsom is betaald, tenzij anders is overeengekomen.
5. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de grond zullen de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De koper verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen met de ambtenaar die daar het bouwtoezicht heeft overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van het perceel.

6. Alle zakelijke lasten en belastingen, die terzake van de grond en de opstal(len) worden geheven, komen ten laste van de koper met ingang van 1 januari volgende op de datum van de koopovereenkomst.
In geval van een ABC-overdracht, komen de zakelijke lasten en belastingen ten laste van B, indien op 1 januari de grond nog niet is doorverkocht aan C.
7. Het verkochte is voor risico van de koper vanaf de datum van het verlijden van de akte van levering en indien ingebruikneming van het verkochte met toestemming van burgemeester en wethouders vóór de datum van de akte van levering geschiedde, vanaf de datum van ingebruikneming.
8. In de akte tot levering kan de gemeente die kettingbedingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen en andere zakelijke rechten doen opnemen die zij noodzakelijk acht.
9. In het geval de betaling later plaatsvindt dan één maand na datum van het gemeenteraadsbesluit tot verkoop is de koper vanaf de dag waarop de koopsom uiterlijk diende te worden voldaan tot de dag waarop zij wordt voldaan de wettelijke rente verschuldigd. De rente wordt door de gemeente per kwartaal in rekening gebracht.
10. De koper is verplicht mee te werken aan het transport.

Artikel 2 Omschrijving van de leveringsverplichting

1. De gemeente is verplicht koper de eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook onderhevig is;
 - b. niet is bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan of andere dan de opgegeven zakelijke rechten;
 - c. vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
 - d. vrij is van juridische belemmeringen die anderszins de in de bijzondere voorwaarden overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel grond verhinderen of beperken.
2. De levering geschiedt door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers van een akte, te verlijden ten overstaan van de in artikel 1 lid 1 bedoelde notaris.

Artikel 3 Aflevering

1. Indien de onroerende zaak als bouwrijpe grond is aangeboden moet het worden geleverd in bouwrijpe staat.
2. Onder "bouwrijpe staat" moet worden verstaan: de aanwezigheid van een verharde bouwstraat, vrij van die feitelijke belemmeringen die de bouw, de inrichting en/of de ingebruikneming verhinderen, beperken en/of vertragen op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen.

3. In de koopovereenkomst zal in een bijzondere voorwaarde nader worden aangegeven welke voorzieningen zijn aangebracht en welke bewerkingen het perceel heeft ondergaan.
4. De gemeente draagt na de levering van de grond tijdig zorg voor aansluiting op de riolering. Koper is hiervoor een bijdrage verschuldigd aan de gemeente. Deze bedraagt € 490,00 (exclusief BTW) per woning, prijspeil 1 januari 2004 of de werkelijke kosten indien het bedrijfsgrund betreft. Door koper is dit bedrag verschuldigd uiterlijk op de datum van het transport van de akte van levering.
Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid deze bedragen jaarlijks aan het actuele prijspeil aan te passen.
5. Als feitelijke belemmeringen worden slechts beschouwd gebreken waarvan het bestaan bij de aflevering gelet op de stand van de techniek kan worden nagegaan en waarvan kan worden aangenomen dat de wederpartij deze niet heeft aanvaard.
- 6.a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond is een globaal onderzoek verricht.
De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een aan de akte te hechten rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond dergelijke stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn.
Evenmin heeft verkoper, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan verkoper bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden.
- 6.b. Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het op de grond te realiseren bouwplan tot het moment van het passeren van de overdrachtsakte zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, die van zodanige aard zijn dat van koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder tot sanering over te gaan, aan zijn bouwplicht voldoet, heeft koper het recht deze overeenkomst op te zeggen en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
- 6.c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
7. De kosten van aansluiting van de opstallen op de leidingen voor water, gas, elektra en centrale antenne-inrichting komen voor rekening van de koper.

Artikel 4

Bebouwing, verdere inrichting en ingebruikneming van de grond

1. De koper is gehouden de in verband met de bouw noodzakelijke vergunningen tijdig aan te vragen terwijl de gemeente zich verplicht al het mogelijke te doen om deze vergunningen te kunnen verlenen.
 - a. De gemeente is jegens de koper niet gehouden bij te dragen in de kosten van erfafscheidingen als bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek.
 - b. Indien de verkoop de uitgifte van industriegrond betreft is koper verplicht tot aanleg en onderhoud van parkeergelegenheid op eigen terrein conform de bepalingen van de bouwverordening en het bestemmingsplan, alsmede tot het aanbrengen en in stand houden van beplanting volgens een door burgemeester en wethouders goed te keuren beplantingsplan.
2. Binnen drie maanden na de datum van de akte van levering dient met de bebouwing van het gekochte een aanvang te zijn gemaakt; binnen een jaar, nadat met de bebouwing een aanvang is gemaakt, dient deze te zijn voltooid.

Artikel 5 Vervreemding tijdens de bouw

Bouwgrond mag door de uiteindelijke koper niet geheel of gedeeltelijk worden vervreemd aan derden -verlening van een zakelijk genotsrecht daaronder begrepen alvorens de in de bouwvergunning genoemde opstal glas- en waterdicht is, behoudens in geval van executoriale verkoop.

Artikel 6 Gedoogplicht

1. Koper en zijn rechtverkrijgenden moeten gedogen, dat op, in, aan of boven het verkochte zoveel palen, kabels, leidingen en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen als burgemeester en wethouders met het oog op openbare voorzieningen en/of doeleinden wenselijk achten. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding terzake van het gedogen.
Alvorens te beslissen over de plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht, alsmede over de vergoeding van eventueel in verband daarmee veroorzaakte schade vindt vanwege de gemeente overleg met de eigenaar plaats.
2. Koper en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht al hetgeen krachtens het eerste lid is aangebracht te laten bestaan en zich te onthouden van al datgene waardoor de uitoefening van dit recht zal kunnen worden geschaad, belemmerd of de bereikbaarheid en bedrijfsveiligheid van die voorzieningen in gevaar kan komen.

Artikel 7 Bijdrage aan Publieksinfocentrum Carnisselande

Koper is een bedrag per te bouwen woning in de wijk Carnisselande aan de Stichting 'Infocentrum Carnisselande' verschuldigd ten behoeve van het Publieksinfo-

centrum Carnisselande. Dit bedrag wordt aangewend om het publiek te informeren over de bouwplannen in de wijk Carnisselande, de bouwlocatie en de gemeente in zijn algemeenheid. Het betreft de volgende bijdragen (bedragen exclusief BTW):

- sociale woningen in de bereikbare huur: nihil
- sociale huurwoningen goedkoop en sociale koopwoningen € 124,79 per woning
- middeldure en dure huur- en koopwoningen € 170,17 per woning.

De bedragen zijn verschuldigd uiterlijk op de datum van het transporteren van de akte tot aankoop van de grond van de gemeente.

Deze bedragen worden jaarlijks aangepast aan het verloop van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerde prijsindexcijfer voor de kosten van gezinsconsumptie. Daarnaast kunnen de bedragen in de toekomst door burgemeester en wethouders worden aangepast als de exploitatie van het infocentrum dit noodzakelijk maakt.

Artikel 8 **Aanpasbaar bouwen**

Koper verplicht zich om alle woningen aanpasbaar te bouwen als bedoeld in de door de gemeenteraad op 20 mei 1996 vastgestelde Randvoorwaarden aanpasbaar bouwen. Onder aanpasbaar bouwen wordt verstaan het realiseren van woonruimte die niet op voorhand bestemd, bedoeld of ontworpen is voor personen met een handicap, maar die zodanig is ontworpen en gebouwd dat latere aanpassingen eenvoudig en daardoor relatief goedkoop kunnen plaatsvinden wanneer een bewoner gehandicapt raakt.

Artikel 9 **Duurzaam bouwen**

Koper verplicht zich om alle woningen zodanig te realiseren dat voldaan wordt aan de door de gemeenteraad op 25 maart 1996 vastgestelde Nota duurzaam bouwen en het hieraan als bijlage verbonden Basispakket duurzaam bouwen. Duurzaam bouwen heeft tot doel het tot uitvoer brengen van duurzame ontwikkelingen in de bouwsector om verdere aantasting van het leefmilieu te voorkomen en de kwaliteit van de woonomgeving te verbeteren. Duurzaam bouwen richt zich op het inrichten, het bouwen en het beheren van de gebouwde omgeving.

Artikel 10 **Politiekeurmerk Veilig Bouwen**

Koper verplicht zich woningen te realiseren die voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen, zoals deze eisen zijn beschreven in het zogenaamde Handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen. Deze eisen hebben tot doel de veiligheid te verhogen door criminaliteitspreventie.

Artikel 11
Achterpaden

Daar waar de gemeente de grond bestemd voor achterpaden, in eigendom overdraagt, zijn koper en diens rechtverkrijgenden verplicht om voor eigen rekening zij- en achterpaden, die dienen ter ontsluiting van de bij de woningen behorende tuinen en bergingen op eigen terrein aan te leggen. Koper en diens rechtverkrijgenden zijn verplicht om de paden in stand te houden, te onderhouden en van verlichting met schemerschakelaar te voorzien. Daartoe zullen in de individuele koopakten de nodige erfdienstbaarheden worden gevestigd.

Artikel 12
Bebouwing op grenslijn bouwgrond en water

Daar waar bouwgrond grenst of zal komen te grenzen aan een waterpartij is het de koper en diens rechtverkrijgenden verboden om bebouwing op te richten boven het water of op de grens van het water met de bouwgrond. Dit bouwverbod geldt eveneens voor bebouwing op de beschoeiing. De bepalingen van de keur van het Waterschap IJsselmonde gelden onverkort.

Artikel 13
Antispeculatiebeding

Koper van een woning met een koop-/aanneemsom van maximaal € 228.000,00 (prijspeil per 1-1-2005) mag het gekochte tot zeven jaar na datum van transport van de akte waarbij hij de grond heeft gekocht zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van de gemeente Barendrecht niet vrijwillig vervreemden, verhuren of in gebruik geven, behoudens verkoop krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek; koper is verplicht binnen deze termijn aan de gemeente Barendrecht een bedrag te betalen dat gedurende het eerste jaar na het in eigendom verkrijgen van de woning gelijk is aan het verschil tussen:

- a. de opbrengst van de woning en
- b. een bedrag, gelijk aan
 - de som van de oorspronkelijke koopprijs van de grond
 - vermeerderd met de oorspronkelijke bouwkosten, waarbij die bouwkosten worden vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller aangeeft het indexcijfer voor de bouwkosten laatstelijk bekend op het tijdstip van eigendomsoverdracht van de woning en waarvan de noemer aangeeft het indexcijfer van de bouwkosten laatstelijk bekend op het tijdstip waarop de woning voor bewoning gereed kwam;
voor de volgende jaren moet aan de gemeente worden terugbetaald:
 - In het tweede jaar vijftig procent (50 %) van bedoeld verschil;
 - In het derde jaar zeventig procent (70 %) van bedoeld verschil;
 - In het vierde jaar vijftig procent (50 %) van bedoeld verschil;
 - In het vijfde jaar veertig procent (40 %) van bedoeld verschil;

-In het zesde jaar vijftientwintig procent (25 %) van bedoeld verschil;

-In het zevende jaar tien procent (10 %) van bedoeld verschil;

Het college van burgemeester en wethouder heeft de bevoegdheid deze bedragen jaarlijks aan het actuele prijspeil aan te passen.

Artikel 14

Collectieve beveiliging bedrijfsterreinen

Koper en zijn rechtverkrijgenden van bedrijfsgrond zijn verplicht tot financiële deelname aan het collectieve beveiligingsproject, dat voor het bedrijfsterrein waarop de desbetreffende grond is gesitueerd, wordt gestart. Deze beveiliging heeft minimaal betrekking op de nachtelijke uren en het weekeinde. De hoogte van de financiële bijdrage aan dit project is afhankelijk van onder andere de grootte van het bedrijfsperceel, de personeelsomvang en de waarde van de bedrijfsopstallen.

Artikel 15

Hoofdelijkheid: ondeelbaarheid

1. Indien een perceel grond aan meer dan één (rechts)persoon wordt verkocht of behoort, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van alle verplichtingen, die met betrekking tot het perceel grond jegens de gemeente zijn overeengekomen en is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van aan de gemeente met betrekking tot het perceel grond volgens de akte verschuldigde bedragen.
2. De ten laste van koper en opvolgende verkrijger komende verplichtingen tegenover de gemeente zijn ondeelbaar.
3. Indien de onroerende zaak ten laste waarvan verplichtingen ten behoeve van de gemeente zijn overeengekomen aan meer dan één (rechts)persoon behoort, dienen zij één hunner of een derde als hun vertegenwoordiger aan te wijzen en de gemeente van die aanwijzing schriftelijk in kennis stellen. Van wijziging van deze vertegenwoordiging dient op gelijke wijze aan de gemeente te worden kennis gegeven. De gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot het perceel grond rechtsgeldig aan deze vertegenwoordiger doen c.q. bij deze instellen.

Artikel 16

Verrekening van over- en ondermaat

1. De in de koopovereenkomst aangegeven oppervlakte van het perceel grond is de basis van de berekening van de koopsom.
2. Indien na meting door de Dienst van het Kadaster en de openbare registers mocht blijken dat de oppervlakte 5% of meer verschilt met die welke als basis voor de in het vorige lid bedoelde berekening heeft gestrekt, zal de koper herrekening van de koopsom kunnen vorderen tot 3 maanden nadat de koper is ingelicht door de Dienst van het Kadaster en de openbare registers.

3. Herrekening zal geschieden op basis van de in de koopovereenkomst vermelde m2-prijs.
4. Overigens zal over- en ondermaat aan geen van partijen enig recht verlenen.
5. In geval van grondverkoop waarbij
 - a. vaste kavelprijzen worden gehanteerd
 - b. bij doorverkoop via een ABC-contract door een bouwondernemer of een projectontwikkelaar
is verrekening geheel uitgesloten.In deze gevallen geldt dat indien de door de gemeente opgegeven maat of grootte van de onroerende zaak niet juist of niet volledig is, geen van de partijen daaraan enig recht kan ontlenen noch aanspraak kan maken op verrekening.

Artikel 17

Niet-nakoming van verplichtingen door de koper/verkrijger

1. Onverminderd de aan de gemeente krachtens de wet ter beschikking staande rechtsmiddelen, kan de gemeente, indien de koper en/of opvolgende verkrijger zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, te harer keuze en zo nodig naast of na elkaar gebruik maken van de in de algemene of bijzondere voorwaarden genoemde rechtsmiddelen.
2. Alvorens de gemeente gebruik maakt van één van de in de wet, de algemene of bijzondere voorwaarden genoemde rechtsmiddelen stellen zij de koper en/of opvolgende verkrijger bij aangetekend schrijven in gebreke en wordt hem alsnog een in de ingebrekestelling te noemen termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.
3. Indien de koper en/of opvolgende verkrijger een in de algemene of bijzondere voorwaarden gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen ongebruikt laat voorbij gaan, is hij niettemin door het enkele verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.
4. Met het oog op de nakoming van de met de koper en/of opvolgende verkrijger in de algemene of bijzondere voorwaarden overeengekomen verplichtingen is de gemeente te allen tijde gerechtigd na melding met de koper en/of opvolgende verkrijger het perceel grond te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, zowel in- als uitwendig, te inspecteren.

Artikel 18

Boeten

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij niet-nakoming, niet tijdige nakoming of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in deze algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden een boete opleggen, te weten bij niet-nakoming, niet tijdige nakoming of niet behoorlijke nakoming van:
 - a. artikel 1 lid 9: een boete van 10% van het bedrag van de koopsom;

- b. artikel 4 lid 2: een boete van ten hoogste 1% van het bedrag van de koopsom maar met een minimum van € 453,00 voor elke dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt;
 - c. artikel 5: een boete van 20% van het bedrag van de koopsom;
 - d. alle overige bepalingen: een boete van ten hoogste € 453,00 voor elke overtreding en van ten hoogste € 226,00 voor elke dag of gedeelte van een dag, dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt of het aanbrengen of onderhouden verhinderd of niet toegestaan wordt; één en ander onverminderd het recht van de gemeente om alsnog nakoming te verlangen of om herstel, verandering of verwijdering te eisen van hetgeen in afwijking van het in de algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden gestelde is geschied.
- 2. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven, waarin de boete is opgelegd.
 - 3. Een boete, als in lid 1 bedoeld, kan door burgemeester en wethouders worden kwijtgescholden of, indien deze reeds is betaald, teruggegeven indien daarvoor naar hun mening reden aanwezig is.
 - 4. De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de koper en/of opvolgende verkrijger.

Artikel 19 **Kettingbeding**

- 1. Bij elke vervreemding van het perceel grond of vestiging van een zakelijk recht daarop, waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt verkregen, moeten de nog toepasselijke bepalingen van deze algemene verkoopvoorwaarden (waaronder dit artikel) alsmede eventuele bijzondere voorwaarden aan elke opvolgende koper of zakelijk gerechtigde worden opgelegd en door hem ten behoeve van de gemeente worden aangenomen onder verbeurte van een boete gelijk aan tweemaal de koopsom, te verbeuren door de overdragende partij ten behoeve van de gemeente Barendrecht en te betalen binnen 14 dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van de gemeente. De boete is opeisbaar door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.
- 2. Burgemeester en wethouders kunnen koper of rechtsopvolger van koper geheel of gedeeltelijk ontslaan van de verplichtingen die voortvloeien uit het bepaalde van dit artikel op grond van gebleken hardheid welke buiten elke verhouding staat tot het algemeen belang dat met toepassing van deze bepalingen wordt gediend.

Artikel 20 **Ontheffing**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ontheffing te verlenen van de eisen, verwoord in de artikelen 4, 5, 8, 9, 10 en 13 van deze algemene verkoopvoorwaarden, indien in een individueel geval naar hun oordeel strikte toepassing van de regel niet vereist is en het met de eis gediende belang niet wordt geschaad door

het verlenen van de ontheffing. Burgemeester en wethouders kunnen aan een vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden.

Artikel 21

Titel en inwerkingtreding

1. Deze verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene verkoopvoorwaarden bouwgrond gemeente Barendrecht".
2. De verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de verkoop van bouwgrond.
3. Deze verkoopvoorwaarden zijn vastgesteld in de vergadering van de gemeenteraad van 24 april 1997 en laatstelijk gewijzigd in de gemeenteraadsvergadering van 13 maart 2002.